

청주지방법원 2021. 10. 28 선고 2020나14742 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 윤한철, 이상은

피고, 항소인 B지역주택조합

소송대리인 변호사 오해진

변 론 종 결 2021. 9. 30.

판 결 선 고 2021. 10. 28.

제1 심판결 청주지방법원 2020. 7. 22. 선고 2019가단27215 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

제1심에 제출된 증거에다가 이 법원에 제출된 증거를 보태어 보더라도, 제1심의 사실인정과 판단은 아래 제2항에서 고쳐 쓴 부분에 대한 판단을 제외하고는 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원이 적을 이유는 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

- 제1심판결 제2면 제6행의 “청주시 C 일원에 아파트”를 “청주시 C 일원에 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)”로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 제2면 제14 내지 15행의 “D지역주택조합 가입계약서”를 “D지역주택조합 가입계약서(이하 ‘이 사건 조합가입계약서’라 한다)”로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 제2면 제17행 말미에 “(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)”를 추가한다.
- 제1심판결 제2면 제18행의 “피고에게”를 “H을 통해 피고에게”로 고쳐 쓴다. ○ 제1심판결 제3면 마지막 줄 [인정근거]에 『을 제9호증』을 추가한다. ○ 제1심판결 제6면 마지막 줄 이하를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

2) 판단

(1) 이 사건 분양계약이 원고의 이행지체로 해제되었는지 여부

(가) 먼저, 원고가 피고에 대하여 이 사건 조합가입계약서 기재내용에 따라 2014. 11. 30.까지 총 분담금 183,000,000원 중 기지급 계약금 40,000,000원을 뺀 나머지 143,000,000원의 잔금납부의무를 부담하는지에 관하여 본다.

당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의

진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다. 다만 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 그리고 당사자 일방이 주장하는 계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하거나 그가 보유하는 소유권 등 권리의 중요한 부분을 침해 내지 제한하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2016. 5. 19. 선고 2009다66549 전원합의체 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 갑 제3 또는 12호증의 각 기재에 의하면 이 사건 조합가입계약서 제7면 조합원분담금 납부일정표 하단에는 “잔금은 2014년 11월 30.일 완납으로 한다.”라는 문구가 수기로 기재되어 있고 그 위에 원 · 피고 및 시행대행사의 인감도장이 날인되어 있는데, 위 기재는 이 사건 분양계약의 내용으로 편입되어 처분문서인 이 사건 조합가입계약서의 일부를 구성하고 있다. 처분문서의 경우 특별한 사정이 없는 한 그 문언이 가지는 객관적 의미와 내용에 따라 해석됨이 원칙이므로, 이처럼 계약문서를 구성하는 조합원분담금 납부일정표 하단에 잔금 완납일이 기재되어 있고 그 위에 계약 당사자들의 인감도장까지 날인되어 있다면 이를 기준으로 잔금 지급기일을 정하는 것이 타당하다. 따라서 원고는 이 사건 분양계약 체결 당시 피고에 대하여 2014. 11. 30.까지 잔금납부의무를 부담하기로 약정하였다고 봄이 상당하다.

(나) 피고가 원고의 이행지체를 이유로 이 사건 분양계약을 해제하려면 상당한 기간을 정하여 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에 해제의 의사표시를 함으로써 해제권을 행사하여야 할 것이다(민법 제543조 제1항, 제544조). 이와 관련해 피고는 원고에게 2017. 6. 20. 이행을 최고하고, 2018. 5. 21. 계약해제를 통지하였다고 주장하지만, 앞에서 본 사실 및 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 갑 제7호증, 을 제2호증의 각 기재 또는 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 소 제기 이전에 피고가 원고에 대하여 적법한 이행최고 또는 해제의 의사표시를 하여 계약해제권을 행사하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

① 피고가 원고에게 보낸 2017. 6. 20.자 내용증명우편(갑 제7호증)에는 ‘원고가 중도금 대출에 자필서명을 한다면 잔금지급일을 입주시점으로 변경하겠다’는 취지가 기재되어 있을 뿐, 원고에 대한

최종잔금납부 통보나 계약해제예고 통보의 의사가 명시되어 있지 않다.

② 피고가 원고에게 보낸 2018. 5. 21.자 내용증명우편(을 제2호증)에는, ‘원고가 분담금 납부를 지체하여 조합규약에 따라 2018. 5. 21.부로 조합원에서 제명된 것을 통보한다’는 취지가 기재되어 있을 뿐 분양계약해제에 관한 문구는 전혀 포함되어 있지 않고, 위 서면은 수취인불명으로 반송되어 원고에게 실제 송달되지도 아니하였다.

③ 이 사건 조합가입계약서 제17조 제3항은 “본 계약서에 기재된 주소지가 변경되었을 때에는 원고는 7일 내에 서면으로 시행대행사에게 통보하여야 하며 주소의 오기 또는 주소 변경신고 불이행으로 발생하는 책임은 원고에게 있다”는 취지로 규정되어 있고 피고는 위 규정을 근거로 위 2018. 5. 21.자 내용증명으로 해제통보가 적법하게 된 것으로 보아야 한다고 주장하나, 이 사건 조합가입계약서의 형식이나 작성방식 등 기록에 나타난 사정에 비추어 보면 위와 같은 규정은 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관규제법’이라고 한다) 제2조 제1항 소정의 ‘약관’에 해당하는 것으로 보아야 할 것이고, 약관규제법 제9조 제3호에서 ‘법률에 따른 사업자의 해제권 또는 해지권 행사요건을 완화하여 고객에게 부당하게 불이익을 줄 우려가 있는 조항’은 무효로 하고, 동법 제12조 제3호에서 ‘고객의 이익에 중대한 영향을 미치는 사업자의 의사표시가 상당한 이유 없이 고객에게 도달된 것으로 보는 조항’은 무효로 본다고 규정하고 있는 점에 비추어, 이 사건 조합가입계약서 제17조 제3항의 의미를 계약의 효력에 중대한 영향을 미치는 해제 의사표시도 주소변경신고를 하지 않은 원고에게 도달한다고 보는 것은 무효로 봄이 상당하고, 위 조항을 근거로 위 2018. 5. 21.자 해제통보가 원고에게 적법하게 도달되었다고 볼 수는 없다.

따라서 이 사건 소 제기 이전까지 피고가 원고의 잔금지급의무 불이행을 이유로 이 사건 분양계약의 해제 의사표시를 적법하게 한 적이 없는 이상 이 사건 분양계약은 원고의 이행지체로 이미 해제되었다고 볼 수 없고 아래 (2)항에서 보는 바와 같이 피고의 귀책사유에 따른 이행불능을 원인으로 원고가 계약해제권을 행사하기 전까지 이 사건 분양계약이 유효하게 존속하고 있었다고 봄이 타당하다.

(2) 피고의 귀책사유에 따른 이행불능을 원인으로 한 분양계약의 해제 여부피고가 이 사건 분양계약의 목적물인 이 사건 아파트 E호를 제3자에게 2018. 10. 30. 매도하여, 2018. 12. 21. 그

소유권이전등기까지 경로해 준 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 피고의 원고에 대한 분양계약상 소유권이전등기의무가 피고의 귀책사유로 이행불능되었다. 나아가 피고의 귀책사유에 따른 이행불능을 원인으로 한 원고의 계약해제 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 2019. 6. 13. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 분양계약은 위 2019. 6. 13. 적법하게 해제되었다.

3) 소결론

(1) 피고의 원상회복의무

피고는 원고에게 위 2)의 (2)항의 분양계약 해제에 따른 원상회복의무로 기지급 계약금 40,000,000원 및 이에 대하여 지급받은 날 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2019. 6. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 피고의 상계항변

피고는 ① 잔금 납부일인 2014. 11. 30. 다음날인 2014. 12. 1.부터 피고가 을 제2호증 내용증명우편을 통해 계약 해제 의사표시를 통보한 2018. 5. 21.까지 위 잔금을 지급받았더라면 가질 수 있었던 연 5% 법정이자 상당액인 24,819,315원의 손해를 입었거나, ② 원고가 위 내용증명우편을 수령하지 못하였다 하더라도 2019. 8. 20. 송달받은 2019. 8. 14.자 답변서에 을 제2호증이 첨부되어 있었으므로 피고의 계약 해제 의사표시는 2019. 8. 20. 원고에게 도달되었다고 할 것인데, 피고가 소외 I과의 사이에 새로운 분양계약을 체결한 2018. 10. 30.에 이르러서는 더 이상 원고의 잔금 미지급으로 인한 손해가 발생하지 않게 되었다 할 것이므로, 피고는 잔금 납부일 다음날인 2014. 12. 1.부터 위 2018. 10. 30.까지 잔금을 지급받았더라면 가질 수 있었던 연 5% 법정이자 상당액인 27,992,739원의 손해를 입었으므로, 피고가 원고에 대하여 가지는 위 손해배상채권을 원고의 계약금반환채권과 상계하겠다는 취지로 주장한다.

살피건대, 위 2)의 (2)항과 같이 피고의 귀책사유에 따른 이행불능을 원인으로 이 사건 분양계약은 2019. 6. 13. 적법하게 해제되었으므로, 설령 피고가 위 잔금 상당액을 수령하여 법정이자 발생하였다 하더라도 이는 계약해제에 따른 원상회복의무로서 원고에게 반환하여야 할 대상이

되는바, 위 법정이자 상당액을 피고의 손해라고 볼 수 없다. 따라서 피고에게 위 잔금에 대한 법정이자 상당의 손해가 존재함을 전제로 한 이 부분 상계항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 하고, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최유나, 판사 이성기, 판사 오태환