

춘천지방법원 영월지원 2024. 5. 30 선고 2023가합10070 판결 [계약금반환청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 우리누리

담당변호사 김상균

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 우송

담당변호사 송개동

변론 종결 2024. 3. 21.

판결 선고 2024. 5. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 628,439,400원 및 그중 314,219,700원에 대하여는 2022. 3. 15.부터, 314,219,700원에 대하여는 2022. 4. 12.부터 각 2024. 5. 30.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 628,439,400원 및 그중 314,219,700원에 대하여는 2022. 3. 15.부터,

314,219,700원에 대하여는 2022. 4. 12.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 강원 평창군 C 외 8필지(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에 'D'이라는 명칭의 생활형 숙박시설(이하 '이 사건 숙박시설'이라 한다)을 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행자이다. 피고는 2022. 2. 24. 평창군수로부터 이 사건 숙박시설 신축에 대한 건축허가를 받았다.

나. 원고는 2022. 3. 12. 이 사건 사업의 시행자인 피고와 사이에 이 사건 숙박시설 블록 E호(이하 '이 사건 객실'이라 한다)를 대금 3,142,197,743원에 공급받기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고에게 계약금(대금의 20%)으로 2022. 3. 15. 314,219,700원, 2022. 4. 12. 314,219,700원 합계 628,439,400원을 지급하였다.

다. 이 사건 계약상 입주예정일은 '2023. 3. 30.', 약정해제 사유로 '피고의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우'를 정하고 있다(제7조 제2항 제1호). 이 사건 계약의 주요내용은 아래와 같다.

○ 입주예정일: 2023년 3월 30.일 (향후일정 등에 따라 다소 변경될 수 있으며 변경될 경우 추후 개별통보 예정)

제1조 [사업방식]

① 당 개발사업의 진행 절차는 아래와 같다.

1. 갑1) 이 건축허가 신청
2. 분양계약 체결 및 공동건축주 가입
3. 계약금(20%) 완납 후 토지분 소유권이전등기 및 신탁등기

4. 을2) 과의 공동사업으로 건축주 명의변경(추가) 신청

② 공동건축주 가입자들은 계약금 완납 후 토지를 우선 분양받아 지분등기를 완료함과 동시에 갑이 지정하는 신탁사를 통하여 신탁등기 완료 후 공동건축주로 건축허가신청(변경)하며, 착공(1~6차 중도금 납부) - 사용검사 - 잔금납부 - 계약한 생활숙박시설 입주의 순서로 사업을 진행하는 계약을 체결한다.

제2조 [개발사업의 진행조건]

① 을은 상기 표시부동산의 개발사업 참여와 이에 적극적인 협조를 전제로 본 부동산을 매수하므로, 계약금(20%) 완납 후 토지소유권이전등기와 동시에 을은 이전토지를 갑이 지정하는 부동산 신탁회사에 담보신탁하여야 하며, 을은 담보신탁에 필요한 신탁등기서류를 동시에 갑에게 제출하여야 한다.

제4조 [분담금 및 납부방법]

② 분담금의 납부방법은 아래와 같이 한다.

납부일정	계약시	계약후 1개월							입주지정일
납부금액	314,219,700	314,219,700							
계좌번호	(계좌번호 1 생략)		지정계좌						
예금주	(주) B								

⑧ 중도금 납부일은 계약서에 명시되어 있으므로 갑은 중도금 납부일을 별도로 을에게 통보하지 않는다.

제5조 [건축비 분담금]

① 본 사업의 공동건축주로 부담하는 건축비 분담금의 총액은 토지비를 제외한 건축공사비, 설계비, 감리비, 철거비, 민원처리비 등 본 사업과 관련된 제반비용을 포함하며 '분담금'의 총액은 상기 제4조 제1항의 총 공급가격에서 대지가격을 제한 금액으로 각 호실의 분담금은 건축비 분담금의 총액을 각 호실의 면적에 따라 균분하였음.

제6조 [공동건축주의 의무]

① 을은 본 사업의 공동건축주로 본 사업이 여러 사람이 모여 공동으로 추진하는 공동의 사업임을 인지하고 본 사업의 구조 등 제반사항을 인정, 승인하며 계약상의 모든 의무 및 이와 관련된 모든 법적행위를 신의와 성실의 원칙하에 충실하게 이행, 승인하며 이에 대한 어떤 이의도 제기하지 않는다.

제7조[계약의 해제 및 손해배상]

② 을은 갑의 귀책사유로 인해 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 입주 예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우

제9조 [중도금 대출 등 약정 및 상환]

① 을은 계약금(공급대금의 20%) 완납 후 갑의 알선으로 중도금에 대한 대출을 받고자 할 경우, 을은 갑이 지정한 대출금융기관에 대출신청을 하고, 대출금융기관이 본 계약서 제4조의 지정된 납부계좌로 직접 입금할 수 있도록 위임하여야 한다. 이때 발생하는 중도금대출 보증수수료 및 인지대 등은 을의 부담으로 하고 을이 해당 대출기관에 직접 납부하여야 한다. 을이 위 대출을 미신청할 경우 중도금은 을의 부담으로 납부하여야 한다.

라. 원고는 2023. 1. 10. 피고에게 '피고가 이 사건 숙박시설의 기초공사도 제대로 시작하지 않아 입주예정일인 2023. 3. 30.까지 완공이 불가능한 것이 명백하므로 이 사건 계약을 해제한다'는 뜻이 담긴 내용증명을 발송하여 2023. 1. 11. 피고에게 도달하였고, 연이어 2023. 2. 3. 이 사건 계약의 해제를 이유로 계약금의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기하였으며, 이 사건 소송계속 중인 2023. 8. 17. '이 사건 계약 제7조 제2항 제1호에 근거하여 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우에 해당하므로 위 계약을 해제한다'는 내용이 담긴 준비서면을 제출하여 2023. 8. 21. 피고에게 도달하였다.

마. 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 숙박시설은 완공되지 않았고, 원고는 이 사건 객실에 관한 소유권을 취득하거나 열쇠를 불출하는 등 입주에 필요한 법률상 및 사실상 절차를 거치지 못하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 12호증, 을 1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 계약상 입주예정일인 2023. 3. 30.로부터 3개월을 초과하여 원고의 이 사건 객실 입주가 지연되어 이 사건 계약 제7조 제2항 제1호에서 정한 해제사유가 발생하였다. 따라서 원고의 이 사건 계약해제 의사표시가 담긴 준비서면이 2023. 8. 21. 피고에게 도달함으로써 이 사건 계약은 적법하게 해제되었다³⁾ (원고의 약정해제 주장을 받아들이는 이상, 합의해지에 관한 주장은 별도로 살펴보지 않는다).

그러므로 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 계약 해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 지급받은 계약금 628,439,400원 [= 2022. 3. 15.자 314,219,700원 + 2022. 4. 12.자 314,219,700원] 및 이에 대한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

이 사건 계약 제1조, 제2조, 제4조, 제5조, 제6조, 제9조 등에 따라 원고는 이 사건 사업의 공동건축주 지위에 있고, 건축비 등의 자금조달을 위한 대출에 필요한 절차로서 직접 금융기관과 대출계약을 체결하여야 하며, 금융기관의 담보제공 요구에 응하기 위하여 자신의 명의로 토지지분 이전등기 및 신탁등기를 새로이 하여야 하고, 건축주 명의변경을 해야 하며, 중도금 대출이 불가능할 경우 자신의 책임으로 공급대금을 납부하여 직접 시공해야 할 의무를 부담한다. 그럼에도 원고는 건축주 명의변경이나 토지에 관한 신탁등기 등의 이 사건 계약상의 주된 의무를 이행하지 않았고, 쌍방의 순차적 의무이행이 전제된 이 사건 계약에서 원고의 이행지체로 인해 피고는 이 사건 숙박시설을 신축하지 못하여 이 사건 객실 입주가 지연된 것이다. 이러한 입주 지연에 대하여 피고에게는 별다른 귀책사유가 없으므로, 원고가 유보된 약정해제권을 행사하여 이 사건 계약을 적법하게 해제할 수 없다.

나. 판단

1) 을 1 내지 5, 7, 8호증의 각 기재에 의하면, 피고는 이 사건 숙박시설에 관하여 평창군수로부터 건축허가를 받은 이후 착공신고를 하고, 개발행위허가를 받았으며, 진입도로 및 부지 조성, 외곽 옹벽공사 등 기초공사를 일부 진행한 것으로 보이긴 한다.

2) 그러나 위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 갑 14 내지 18, 21, 22, 28 내지 33호증의 각 기재, 이

법원의 주식회사4) G, 주식회사 H에 대한 각 사실조회 회신결과와 변론 전체의 취지까지 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 아파트에 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게 된 것이 피고에게 책임을 돌릴 수 없고 오히려 원고의 귀책사유에 기인하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.5)

가)

피고는 당초 착공신고서에 시공사로 기재한 G과 도급계약을 체결했던 것으로 보이긴 하나 별다른 계약이행은 이루어진바 없이 사실상 파기된 것으로 보이고, 이후 시공참여의향서를 제출한 H과 사이에서는 도급계약을 체결하는데 이르지 못하였으며, 현재까지도 새로운 시공사를 선정하지 못하고 있다. 이로 인해 피고는 이 사건 계약일로부터 2년이 지났음에도 이 사건 숙박시설 구조물의 착공을 개시하지도 못하였고, 이 사건 사업부지는 계속하여 나대지 상태로 남아 있다. 사실상 분양계약의 성격을 띠는 이 사건 계약에 있어 약정된 건축물을 완성하여 공급할 의무가 있는 시행자 지위에 있는 피고가 시공자를 선정하여 공사도급계약을 체결하지도 못한 상태를 장기간 방치하면서 수분양자인 원고에게 그러한 사정을 고지하지 않은채 특정 시공업체가 선정된 것처럼 계약서를 작성한 것은 계약상 중요 부분에 대한 고지의무를 위반한 귀책사유로 평가된다.

나) 이 사건 계약상 입주예정일은 2023. 3. 30.로 지정되어 있고, 비록 '향후 일정 등에 따라 다소 변경될 수 있고, 변경될 경우 개별통보 예정'이라는 문구가 괄호로 부기되어 있긴 하나, 피고는 원고에게 변경된 입주예정일을 통보한바 없고, 현 상황에서는 상당한 기간 내에 입주가 가능할 것이라고 보이지도 않는다. 통상적인 분양계약에서 입주예정일은 별다른 사정이 없는 한 확정기한으로서 잔금납입 및 지체상금 발생의 기준이 되며, 불가피한 사정을 전제로 한 쌍방의 합의를 거치지 않고는 일방적 통보로 변경할 수 없는 구속력을 지닌다고 봄이 타당하다.

다) 한편, 피고가 들고 있는 이 사건 계약상 여러 규정의 내용만으로는, 원고에게 계약상 의무위반이 있다고 보이진 않고, 설령 이와 달리 보더라도 피고의 귀책사유를 상쇄한다거나 원고의 의무불이행으로 인해 입주예정일을 경과한 것이라고 평가하기는 어렵다. 그 구체적인 이유는 아래와 같다.

(1) 원고는 이 사건 계약에서 정한 바에 따라 지급기한 내에 대금의 20%에 상응한 계약금을

납입하였다.

(2) 이 사건 계약의 문언상 원고가 계약금을 지급한 이후 '토지 지분등기 → 신탁등기 → 공동건축주 건축허가신청' 순으로 절차가 진행되는 것처럼 보이긴 한다(제1조, 제2조). 그런데 이 사건 숙박시설 소재 토지 소유자이자 건축허가 명의인인 피고 측의 협력 없이 원고가 이 사건 객실에 상응하는 토지지분 이전등기를 하거나 공동건축주로 건축허가 변경신청을 할 수는 없었고, 이 사건 사업의 시행을 담당하는 피고는 원고에게 위 지분등기를 인수할 것을 요청하거나, 관할 행정청에 원고를 공동건축주로 하는 내용의 건축허가 변경신청을 한 적도 없다. 아울러 피고는 이 사건 숙박시설 소재 토지를 I에 담보신탁하였는데, 피고가 I에 대하여 신탁자로서 갖는 소유권이전등기청구권은 피고의 채권자에 의하여 이 사건 계약 체결 전에 이미 가압류되어 있었고, 피고가 그 집행해제를 위해 별다른 조치를 취한바 없으므로, 피고가 이 사건 계약에서 통상적인 분양계약과 달리 특약 형태로 건축주 업무를 수분양자가 분담한다고 정한 약정 부분의 효력 발생을 위하여 원고에게 지분등기를 이전할 수도 없었다.

(3) 원고는 피고에게 중도금을 지급하지는 않았다. 그러나 이 사건 계약상 중도금 납부기한은 별도로 명시되어 있지 않고(제4조 제2항), 피고는 사업비 조달 및 시공사 선정에 상당한 어려움을 겪어 이 사건 숙박시설 구조물의 착공에 나아가지 못함으로 인해 원고에게 중도금을 지급해달라고 요청한 적도 없다. 이러한 상황에서 원고가 피고에게 중도금을 지급할 이유를 찾기 어렵다. 분양계약의 관행상 중도금 지급이 선이행의무에 해당하더라도 원고는 이 사건 사업의 공정진척도나 피고의 재정상황에 비추어 선이행 의무를 거절하는 불안의 항변권(민법 제536조 제2항)을 적법하게 행사할 여지가 있고, 따라서 중도금 미지급 사실만으로 원고의 귀책사유가 추인된다고 보기는 어렵다.

(4) 이 사건 계약서에는 시공사가 H으로 기재되어 있고, 시공사 변경은 시행사인 피고가 그 필요에 의해 결정할 수 있다(제11조). 이 사건 숙박시설 중 하나의 객실을 공급받기로 한 것에 불과한 원고가 임의로 이 사건 숙박시설 전체를 신축하는 시공사 선정에 관여한다거나 원고가 공급받기로 한 이 사건 객실에 한정하여 별도로 시공사를 선정하는 것이 가능하다고 보이지 않는다.

(5) 처분문서라 할지라도 그 기재 내용과 다른 명시적, 묵시적 약정이 있는 사실이 인정될 경우에는 그 기재 내용과 다른 사실을 인정할 수 있고, 작성자의 법률행위를 해석함에 있어서도 경험법칙과

논리법칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있다(대법원 1996. 4. 12. 선고 95다45125 판결, 대법원 2006. 4. 13. 선고 2005다34643 판결 등 참조). 이 사건 계약은, 피고가 시행주체가 되어 이 사건 사업부지에 이 사건 객실을 비롯한 20개 동 36개 숙박시설의 건축 및 공용부분의 조성을 마치고, 원고 등이 수분양자로서 독립된 객실에 관한 소유권을 이전받으면서 미리 약정한 공급대금을 지급하는 내용으로서 피고는 부지매입, 건축설계, 인허가절차, 시공사 선정, 중도금 대출 금융기관 알선 등 시행 업무를, 원고는 계약금과 중도금 및 잔금의 기한 내 지급에 관한 수분양자 의무를 각각 담당하는 구조의 건축물 분양계약의 전형적 형태를 취하고 있다. 이 사건 계약의 체결 경위, 계약 목적물, 계약의 이행 방식, 쌍방이 추구하는 경제적 목적, 유사한 계약형태를 둘러싼 거래 관행 등을 고려할 때, 원고와 피고는 피고가 제시한 확정된 액수를 계약금액으로 정하여 그 지급과 상환으로 계약 목적물인 이 사건 객실의 소유권을 이전하는 주된 내용에 관하여 의사표시가 합치하였다고 판단된다. 나아가, 이 사건 계약에 기재된 원고의 공동건축주 편입 및 의무 부담에 관한 문언에 대하여는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 건축비 산정에 필요한 단가 및 시공항목조차 없이 약 31억 4,000만 원 상당의 확정된 금액을 건축비 분담금으로 약정하는 것이 건설업의 거래 실정에 비추어 매우 이례적인 것으로 보이는 점, ② 피고는 완성된 건축물에 재정적 부담을 전혀 보태지 않으면서 원고가 지급한 건축분담금을 통해 공사를 마치고 약정된 객실에 대한 소유권을 이전할 의사였던 점, ③ 통상적으로 분양사업 건축주는 사업부지를 담보신탁 등의 형태로 담보로 제공함으로써 금융기관으로부터 대출을 받아 건축비용을 조달한 다음 완공된 건물의 분양대금으로 사업대출금을 상환하게 되는데, 원고의 주된 지위가 공동건축주라면 담보신탁을 통한 대출로써 이 사건 계약상 의무 이행에 필요한 자금 조달을 마칠 수 있음에도 이 사건 계약은 공동건축주의 의무에 관한 제6조에서 이 사건 사업부지의 신탁등기에 따른 후속조치로 건축주인 원고에게 어떠한 종류와 범위의 금융기관 대출이 실행된다는 내용은 포함되지 않은 채 오히려 제9조에서 통상적으로 수분양자에게 적용되는 대출항목인 중도금 대출에 관한 금융기관의 선정 및 이자 부담에 관한 내용만을 정하고 있어 공동건축주로서 원고가 이행하여야 할 토지 이전 및 신탁등기가 건축주의 건축자금 조달이라는 실질적 필요성 측면에서 사실상 무용한 절차로 취급되고, 다만 실제 건축주인 피고가 그 담보신탁을 통해 사업자금을 대출받을 수 있도록 편의를 제공하는 의미만이 남게 되는 점,

④ 이 사건 계약은 원고에게 개발사업주체인 공동건축주로서 금전부담이나 절차협조 등의 각종 의무를 부과할 뿐(제2조, 제5조, 제6조) 공동사업에 따른 수익배분, 시공사 선정 및 금액 결정에 관한 권한, 일반적인 분양계약과 대비한 비용절감의 근거와 수치 등의 핵심적 사항에 관하여 아무런 내용을 두고 있지 아니한 점 등을 고려하면, 이 사건 계약은 주된 부분에 있어 일반적인 건축물 분양계약의 성질을 지니고 있고, 그러한 한도에서 계약당사자 사이에 의사의 합치가 이루어졌으므로, 이 사건 계약에서 원고가 공동건축주임을 전제로 정한 부분 중 통상적인 분양계약의 내용 및 해석에 배치되거나 부적합한 문언은 본래의 분양계약에서 정하여졌을 사항과의 비교를 거쳐 이를 무효하다고 보거나 또는 효력이 배제된다고 봄이 타당하다.

(6) 피고는 이 사건 사업과 관련하여 시행자로서 본래 자신이 부담하여야 할 건축비 등 사업자금 대출업무가 적격심사 과정에서 대출실행이 어렵게 되자 공동건축주 사업방식이라는 변형된 형태의 분양계약을 통해 정상적인 분양절차를 우회하면서 수분양자에게서 선 지급받은 계약금 등으로 사업자금을 마련함으로써 유동성 부족으로 무산 위기에 처한 이 사건 사업을 지속하려고 의도하는 과정에서 공동건축주라는 사업방식을 모색한 것으로 보인다. 피고는 이 사건 계약 이후 원고에게 신탁등기나 담보대출, 시공사 선정 등의 의사를 타진한 바 없고 자신의 계산과 책임 하에 시행자로서 업무를 마쳐 원고로부터 계약대금 전액을 지급받음과 상환으로 완성된 객실의 소유권을 이전할 의사였다고 보기에 충분한 정황이 다수 확인된다. 그렇다면 피고의 일방적인 필요성과 이해관계에 따라 이 사건 계약에 편입된 공동건축주에 관한 사항에 대하여 생활형 숙박시설을 분양받아 소유권을 취득하려는 의사였던 원고의 이 사건 계약서 조항 확인에 관한 다소간의 부주의나 동종 분양거래 관행을 신뢰하였다는 사정만으로 계약 내용으로서의 편입 여부가 불분명한 공동건축주로서의 의무 위반에 대한 원고의 책임을 묻는 것은 온당치 않다.

4. 결론

이 사건 계약은 제7조 제2항 제1호에 근거한 약정해제의 경우 원상회복 방법 등에 관하여 특별히 정하고 있지 않은데, 위 약정해제는 그 본질이 채무불이행을 이유로 한 해제이므로 그 원상회복에 관하여는 민법 제548조에 의한다고 봄이 타당하다.

결국 피고는 이 사건 계약 해제에 따른 원상회복으로, 원고로부터 지급받은 계약금 628,439,400원

및 그중 314,219,700원에 대하여는 2022. 3. 15.부터, 나머지 314,219,700원에 대하여는 2022. 4. 12.부터 각 피고가 약정해제권의 발생시기를 비롯하여 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 5. 30.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지는 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이민형

판사정세영

판사여동근

- 1) 피고를 지칭한다. 이하 같다.
- 2) 원고를 지칭한다. 이하 같다.
- 3) 원고가 발송한 내용증명 및 소장 제출 당시에는 아직 입주예정일로부터 3개월을 초과하지 않아 위 규정에서 정한 해제사유가 발생하였다고 보기 어렵고, 이 사건 변론종결일 현재 위 해제사유가 발생하였음이 명백한 이 사건에서는 약정해제권 행사를 앞당겨서 허용해야 할 필요성도 찾기 어려우므로, 해제권을 유보한 분양계약에 있어 입주예정일까지 입주할 수 없음이 명백한 사정이 있어 입주예정일 이전에도 분양계약을 해제할 수 있다는 취지의 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.
- 4) 처음 기재하는 경우를 제외하고 주식회사는 생략한다. 이하 같다.
- 5) 피고의 이 부분 주장을 배척하므로, 원고가 이 사건 변론종결일 이후 제출한 참고서면에서 주장한 약관의 규제에 관한 법률상 설명의무 위반 주장은 별도로 살펴보지 않는다.