

광주고등법원(제주) 2018. 7. 18 선고 2017나10925 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

재판경과

광주고등법원(제주) 2018. 7. 18 선고 2017나10925 판결

제주지방법원 2017. 10. 12 선고 2016가합12010 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인주식회사 빅토르투자개발

변론종결 2018. 7. 4.

판결 선고 2018. 7. 18.

제1심판결 제주지방법원 2017. 10. 12. 선고 2016가합12010 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.
3. 제1심 판결의 주문 제1항은 이 법원에서의 청구의 감축에 따라 다음과 같이 변경되었다.
피고는 원고에게 700,000,000원 및 그 중 360,000,000원에 대하여는 2015. 10. 13.부터,
200,000,000원에 대하여는 2016. 1. 20.부터, 140,000,000원에 대하여는 2016. 1. 28.부터 각
2016. 10. 31.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한
금원을 지급하라.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제3항과 같다(원고는 당심에서 청구취지의 지연손해금 부분을 일부 감축하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고가 2015. 10. 13. 피고와 서귀포시 B 외 지상 C 건물 D102호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 분양계약을 체결하고(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 계약금 3억 6,000만 원을 지급하였다. 이 사건 분양계약의 주요 내용은 아래와 같다.

목적물의 표시

○ 명칭 : C

○ 준공예정일 : 2015. 12. 31.

○ 이용예정일 : 2016. 1. 31.

제2조(분양대금 및 지급방법)

① 갑(원고)이 을(피고)에 지급할 분양대금은 다음과 같다.

합계 9억 원

② 갑은 제1항의 분양대금을 을에 다음과 같이 지급하여야 한다.

(1) 계약금 : 2015. 10. 13. 전(前) 지불/ 4억 5,000만 원

(2) 잔금 : 2016. 1. 31. 전(全) 지불/ 4억 5,000만원

제13조(계약의 해제)

② 갑은 을의 준공지체 등의 사유로 리조트의 이용예정일로부터 3개월을 초과하여 리조트를 이용할 수 없게 되는 경우 또는 을의 계약이행이 불가능하게 된 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 위 준공지체 등이 부득이한 사유에 의한 것으로서 을이 이 리조트 이외의 다른 콘도미니엄 및 리조트, 호텔을 이용시킬 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 원고는 피고에게 이 사건 분양계약에 따른 분양대금으로 2016. 1. 20. 2억 원, 2016. 1. 28. 1억 4,000만원을 지급하였다.

다. 그런데 피고가 이 사건 건물의 준공을 지체하여 원고가 이용예정일인 2016. 1. 31. 이후에도 이 사건 건물을 이용할 수 없게 되었다. 이에 원고가 2016. 7. 7. 피고에게 은행이 발행한 잔액증명서를 첨부하여 '2016. 7. 14.까지 잔금 2억 원을 지급받음과 동시에 원고가 이 사건 건물을 이용할 수 있게 하고, 그 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하라. 2016. 7. 14.까지 이를 이행하지 않을 경우 이 사건 분양계약이 자동으로 해제된다.'라는 취지의 내용증명 우편을 발송하였다. 위 내용증명 우편은 그 무렵 피고에게 도달되었다.

라. 피고는 2016년 8월경 이 사건 건물의 공사를 완료하고 2016. 8. 19. 관할관청으로부터 사용승인을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

원고가 이 사건 분양계약에서 정한 이용예정일로부터 3개월이 지나도록 이 사건 건물을 이용하지 못하였으므로 원고의 2016. 7. 7.자 해제 통지에 의하여 이 사건 분양계약이 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 이미 지급한 분양대금 7억 원을 부당이득으로 반환하고, 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

1) 이 사건 분양계약서 제13조에 의하면, 피고의 준공지체 등이 부득이한 사유에 의한 것일 경우 원고의 해제권 행사가 제한된다. 피고가 갑작스러운 레미콘 품귀 현상, 잦은 강우 등으로 인해 이 사건

건물의 준공을 지체한 이상 부득이한 사유가 있었다고 보아야 한다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 청구에 응할 수 없다(이하 '제1주장'이라 한다).

2) 원고의 분양 잔대금 지급 의무와 이 사건 건물의 인도 의무가 동시이행관계에 있다. 그런데 원고가 분양 잔대금에 관하여 적법한 이행제공을 하지 아니하였으므로 이 사건 분양계약을 해제할 수 없다(이하 '제2주장'이라 한다).

3) 원고가 이 사건 분양계약을 해제하기 위해서는 상당한 기간을 정하여 이행을 최고하였어야 하는데, 원고가 위 내용증명 우편을 통하여 피고에게 부여한 이행기간은 7일에 불과하므로 이는 상당한 기간을 정한 최고에 해당하지 아니하여 위 해제는 무효이다(이하 '제3주장'이라 한다).

4) 원고가 2016년 1월경부터 2016년 7월경까지 수차례 피고가 제공한 숙소에 머무르면서 피고 몰래 서귀포시 D 건물(이하 'D 건물'이라 한다)을 매수하여 소유권이전등기까지 마쳤음에도 피고의 부득이한 준공지체를 빌미로 이 사건 분양계약을 해제하는 것은 신의성실의 원칙에 위반되어 무효이다(이하 '제4주장'이라 한다).

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

피고가 이 사건 건물의 준공을 지체하여 원고가 당초 이용예정일이었던 2016. 1. 31.부터 3개월을 초과하여 위 건물을 이용하지 못하였던 사실, 원고가 2017. 7. 7. 피고에게 2017. 7. 14.까지 원고가 이 사건 건물을 이용할 수 있게 하지 못하면 별도의 의사표시 없이도 이 사건 분양계약이 자동으로 해제된다는 취지의 통지를 한 사실, 피고가 위 2016. 7. 14.까지 이 사건 건물의 공사를 완료하지 못하여 원고가 이 사건 건물을 이용하지 못한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 뒤에서 보는 바와 같이 원고는 자신의 채무에 대한 이행 제공도 하였으므로, 이 사건 분양계약은 그 분양계약 제13조 제2항에 따라 적법히 해제되었다고 할 것이다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 제1주장에 관한 판단 앞서 든 증거들 및 을 제7, 8, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 부득이한 사유로 이 사건 건물의 준공을 지체하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 따라서

피고의 이 부분 이유 없다.

가) 제주도 내 레미콘 품귀현상이 발생한 시점은 2015년 상반기로서 이 사건 분양계약이 체결된 2015. 10. 13.경에는 피고가 제주도 내 레미콘 품귀현상에 대해 알 수 있었다고 보아야 한다. 따라서 피고가 레미콘 수급상황을 고려하여 이 사건 건물의 준공예정일과 이용예정일을 정한 것이라고 봄이 상당하므로, 레미콘 품귀현상이 부득이한 사유에 해당한다고 보기 어렵다.

나) 피고가 제출한 증거들만으로는 계약기간 내 준공이 불가능할 정도의 강우가 있었던 사실을 인정하기 어렵다. 더욱이 이 사건 분양계약서 제13조에 따르면, 이용예정일로부터 3개월을 초과하기 전에는 이 사건 분양계약을 해제할 수 없다고 해석되는데, 그 취지는 기상 상황 등의 예상치 못한 사정에 의해 준공이 늦어질 경우를 대비한 것으로 보인다. 따라서 단순히 예상치 못할 정도로 많은 비가 내렸다는 사정만으로 부득이한 사유가 있었다고 볼 수 없다.

2) 제2주장에 관한 판단 쌍무계약에 있어서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 한다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다36511 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결 등 참조).

이 사건에서 원고가 2016. 7. 7. 피고에게 은행이 발행한 잔액증명서를 첨부하여 2016. 7. 14.까지 잔금 2억 원을 지급받음과 동시에 이 사건 건물을 인도하라는 취지의 통지를 한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 원고가 그 통지 후에 D 건물을 매수할 정도로 자금이 있었던 사실(갑 제3호증)도 인정할 수 있다.

위와 같은 통지 내용이나 당시 원고의 자금 상황 등에 비추어 보면, 원고는 당시 피고에 대하여 적법한 이행제공을 하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 제3주장에 관한 판단 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 위 내용증명 우편을 보낸 시점은 이 사건 분양계약에서 정한 이용예정일로부터 이미 5개월 이상 지난 시점이었던 점, ② 피고는 당시 원고로부터 이미 7억 원의 매매대금을 지급받은 상황이었음에도 공사를 완료하지 못한 반면, 중국인인 원고로서는 거주비자 취득을 위하여 신속히

거주지를 마련할 필요가 있었던 점 등을 종합하여 보면, 원고가 부여한 7일의 최고기간은 피고가 이 사건 분양계약상의 의무를 이행하는 데 충분한 시간이라고 할 것이므로 원고의 최고는 적법하다고 할 것이다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4) 제4주장에 관한 판단 원고가 2016. 1. 18.부터 2016. 6. 30.까지 수차례에 걸쳐 피고가 제공한 숙소에 투숙한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 원고가 2016년 7월에도 피고가 제공한 숙소에 투숙하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, 피고가 2016년 1월경부터 6월경까지 원고에게 숙소를 제공한 것은 이 사건 건물의 공사 지연에 따른 것으로서 준공지체에 따른 지체상금 부담을 피하기 위한 것으로 이해되는 점, 피고가 장기간 자신의 채무의 이행을 지체하는 상황에서 원고가 거주비자 취득을 위하여 위 해제 통지를 한 후에 D 건물을 매수한 것이 부당하다고 보이지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 원고의 위 해제권 행사가 신의성실의 원칙에 위반된다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결

이 사건 분양계약이 원고의 해제 의사표시에 의하여 해제되었으므로, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고로부터 이미 지급받은 7억 원 및 그 중 360,000,000원에 대하여는 이를 지급받은 날인 2015. 10. 13.부터, 200,000,000원에 대하여는 같은 2016. 1. 20.부터, 140,000,000원에 대하여는 같은 2016. 1. 28.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일인 2016. 10. 31.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하되, 당심에서 감축된 청구취지에 따라 제1심 판결의 주문 제1항을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이재권

판사이장욱

판사이승훈