

광주고등법원(제주) 2018. 8. 8 선고 2017나10994 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

광주고등법원(제주) 2018. 8. 8 선고 2017나10994 판결

제주지방법원 2017. 11. 2 선고 2017가합10158 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

피고, 피항소인 C

변론 종결 2018. 7. 4.

판결 선고 2018. 8. 8.

제1심판결 제주지방법원 2017. 11. 2. 선고 2017가합10158 판결

주문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고 A에게 112,060,000원 및 그 중 56,030,000원에 대하여는

2015. 4. 30.부터, 나머지 56,030,000원에 대하여는 2015. 7. 15.부터 각 이 사건 항소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을, 원고 B에게 32,778,000원 및 그 중 16,398,000원에 대하여는 2015. 4. 30.부터, 나머지 16,398,000원에 대하여는 2015. 7. 15.부터 각 이 사건 항소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라(원고들은 당심에서 청구취지를 감축하였다).

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결 이유란의 제1항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 원고들 주장

가. 이 사건 분양계약에서 2016년 5월말경을 준공예정일로 정하였음에도 피고는 그로부터 3개월을 초과하여 이 사건 호텔의 준공을 지연하고 있으므로 이 사건 분양계약 제2조 제3항에 따라 원고들에게 약정해제권이 발생하였다.

나. 또한 피고는 원고들과 계약할 당시 5차 중도금까지는 무이자대출로 자동납부 처리하는 것으로 약정하였음에도, 이후 원고들에게 5차 중도금을 직접 납부할 것을 요구하면서 이를 포함한 금액을 미납 분양대금으로 계산하여 그 지급을 최고하였는바, 이는 피고가 무이자대출 약정을 위반하고, 나아가 원고들에게 부당하게 과다한 잔금 지급을 요구한 것으로서 이에 따라 원고들에게 법정해제권이 발생하였다.

다. 이에 원고들이 2016. 11. 29. 피고에게 이 사건 분양 및 위탁운영계약의 해제를 통지하였고, 이 사건 소장 부분의 송달로써도 계약을 해제하는바, 이로써 이 사건 분양 및 위탁운영계약은 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고들에게 원상회복으로서 기존에 원고들로부터 실제 지급받은 계약금 및

이 사건 분양계약 제3조 제2항에 따른 총 공급대금의 10%에 해당하는 위약금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 계약위반에 따른 법정해제권 주장

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결 이유란의 제3의 가.항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 준공지체에 따른 약정해제권 주장

1) 준공지체 여부 가) 갑 제2 내지 5, 8호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면 다음과 같은 사실 또는 사정들을 인정할 수 있다.

① 피고는 원고들과 이 사건 분양계약을 체결하기 이전인 2014. 12. 10. 관할관청인 서귀포시장에게 설계변경허가 신청을 접수하여 2015. 3. 26. 변경허가를 받았다. 당시 피고가 추진한 설계변경은 총 객실 수를 206실에서 260실로 늘리는 동시에 객실의 수와 면적을 대폭 변경하는 것을 내용으로 하고 있다. 피고는 위 설계변경의 내용, 규모 등에 비추어 기존에 2016년 5월말로 정한 준공기한의 연장이 불가피한 것을 예상하였을 것임에도 설계변경허가를 받은 이후인 2015. 4. 28. 내지 같은 달 30.경 원고들과 이 사건 분양계약을 체결하면서 설계변경으로 인한 준공기한 연장 가능성 등을 충분히 설명하고 그에 관한 동의를 받지 아니하였고, '사용승인일: 2016년 5월말'이라는 문구가 기재된 계약서를 그대로 이용하여 이 사건 분양계약을 체결하였다.

② 피고는 2015. 4. 29.과 2015. 5. 4. 원고들로부터 각자의 분양객실에 대하여 "설계변경의 필요성에 관한 설명을 시행사로부터 충분히 들어 그 당위성을 인식하고, 설계변경을 전제로 분양받음에 동의하며, 추후 이와 관련된 이의제기를 하지 않을 것을 확인한다."라는 취지의 설계변경동의서를 받았다. 그런데 위 설계변경동의서는 건축물의 분양에 관한 법률 제7조 제1항에 따른 것으로서 설계변경 자체에 관한 동의에 불과하다. 위 설계변경동의서의 기재내용 어디에도 설계변경으로 인한 준공기한 연장에 관한 내용이 나타나 있지 아니하고, 전체적인 취지에 비추어 그렇게 해석할 여지도 없어 보인다. 따라서 위 설계변경동의서의 내용에 비추어 보면 원고들 역시 설계변경에 따른 어느 정도의 준공 지연은 예상하였을 것으로 보인다는 피고의 주장은 자의적인

추측에 불과하여 받아들일 수 없다.

③ 이 사건 분양계약서에는 준공예정일이 '2016년 5월말'로 되어 있으나, "추후 공정에 따라 변경될 경우 추후 개별 통보하기로 한다."는 단서가 부가되어 있다. 그러나 위 문구는 준공예정일이 변경될 경우에 수분양자들에게 이를 안내한다는 의미로 해석될 뿐, 피고의 일방적인 통보로 준공기한이 당연히 연장된다고 볼 수는 없다. 따라서 피고가 2016. 4. 7. 원고들을 포함한 수분양자들에게 개별적으로 '설계변경허가가 약 4개월 가까이 지연되어 2개월 정도 준공이 지연된 점을 양해 부탁드립니다.'는 내용의 안내문을 발송하고, 이에 대하여 원고들이 특별한 이의를 제기하지 아니하였더라도 원고들이 준공예정일을 2016년 7월경으로 변경하는 데에 동의하였다고 볼 수 없다.

④ 또한 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 호텔의 준공 지연이 불가항력적인 사유로 발생한 것이라고 인정하기도 어렵다.

나) 위와 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고가 그에게 책임 있는 사유로 당초 약정한 준공예정일인 2016년 5월말부터 3개월 이내에 이 사건 호텔을 준공하지 못하였다고 봄이 상당하다.

2) 약정해제권의 행사 가능 여부 가) 피고는 설령 당초 준공예정일로부터 3개월 이내에 이 사건 호텔을 준공하지 못하였다고 하더라도 피고가 2016. 9. 27. 준공을 마치고 사용승인을 받은 이상, 원고들이 그 이후에는 약정해제권을 행사할 수 없다는 취지로 주장하므로 이 점에 관하여 본다.

나) 이 사건 분양계약 제3조 제2항에 의하면 원고들은 피고의 귀책사유로 준공예정일로부터 3개월 이내에 준공할 수 없게 되는 경우 계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있다. 그런데 민법상 이행지체로 인한 채무불이행 책임은 적법한 이행제공으로 계약의 목적을 달성하는 경우에는 소멸하게 되므로(민법 제461조 참조), 이행지체로 해제권이 발생한 후라도 채권자가 해제권을 행사하기 전에 채무자가 채무내용에 좇은 이행을 하면 해제권은 소멸한다고 보아야 할 것인데, 이 사건 분양계약에서 정하고 있는 위 해제권도 실질적으로는 채무불이행을 원인으로 하는 해제라고 볼 것인 점에 비추어 보면, 이 부분 해제권 유보 약정은 이 사건 호텔의 준공예정일로부터 3개월을 초과하여 준공이 지연되는 상태가 계속 중인 경우에 한하여 해제권을 행사할 수 있고, 3개월을 초과하여 준공이 지연되더라도 피고의 적법한 이행제공으로 그와 같은 상태가 종료되었다면 더 이상 해제권을 행사할 수 없는 것으로 해석함이 상당하다.

다) 이 사건에 관하여 보건대, 피고는 당초 준공예정일인 2016년 5월말로부터 3개월이 지난 2016.

9. 27. 이 사건 호텔을 준공하여 사용승인을 받았고(원고들은 피고가 이 사건 호텔을 실제로 완공하지 아니한 상태에서 사용승인을 받았으므로 이때 준공하였다고 볼 수 없다고 주장하나, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 호텔을 실제로 완공하지 아니한 상태에서 사용승인을 받았다고 인정하기 어렵다), 2016. 10. 4.경 원고들에게 이 사건 호텔의 준공이 완료된 사실을 고지하면서 미납 분양대금을 납부할 것을 통지한 사실, 이에 원고들이 2016. 11. 29. 피고에게 이 사건 분양계약 및 위탁운영계약을 해제하는 통지를 한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 원고들이 이 사건 호텔의 준공 지연이 3개월을 초과하였는데도 이 사건 분양계약을 해제하지 아니한 상태에서 피고가 이 사건 호텔을 준공하여 그 이행을 한 이상, 원고들이 그 후에 한 위 해제는 효력이 없다고 할 것이다.

3) 소결론 결국 원고들의 피고에 대한 약정해제권 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이재권

판사이장욱

판사이승훈