

광주지방법원 2024. 10. 24 선고 2023나83874 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

광주지방법원 2024. 10. 24 선고 2023나83874 판결

광주지방법원 2023. 6. 27 선고 2022가단549406 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인유한회사 B

소송대리인 법무법인 양우

담당변호사 이영정

변론 종결2024. 9. 12.

판결 선고2024. 10. 24.

제1심판결광주지방법원 2023. 6. 27. 선고 2022가단549406 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 48,822,600원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 나주시 C에 'D' 이라는 식품공방형 지식산업센터, 근린생활시설(이하 '이 사건 건물' 이라 한다)을 건축하여 이를 분양하는 분양사업자이다. 피고는 이 사건 건물에 관하여 위탁자로서 수탁자인 E 주식회사(이하 'E'이라고 한다)와 관리형토지신탁계약을 체결한 뒤 실질적인 분양업무를 하였다.

나. 원고는 2021. 11. 29. 이 사건 건물 중 G호(이하 'G호'라고만 한다), H호(이하 'H호'라고만 하고, G호와 H호를 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 E을 매도인 겸 수탁자로, 주식회사 F을 시공자로, 피고를 위탁자로 하여 이 사건 각 부동산을 매수하는 각 분양계약(이하 '이 사건 각 분양계약'이라 하고, 그 계약서를 가리킬 때에는 '이 사건 각 분양계약서'라 한다)을 체결하였다. 이 사건 각 분양계약서의 주요 내용은 아래와 같다(이 사건 각 분양계약서는 그 목적물만 G호와 H호로 서로 달리하고 있을 뿐 이를 제외한 나머지 내용은 동일하다).

D 근린생활시설 분양계약서

- 사업관계자: 분양사업자(매도자겸 수탁자) E, 시공사 주식회사 F, 위탁자 겸 수익자 피고
- 입주예정일: 2021. 12. 예정(정확한 입주지정기간은 추후 통보예정임)

■ 목적물의 표시: 전남 나주시 C건물 G호(H호)

제2조 분양대금 및 납부방법

(1) 위 목적물의 분양금액 및 납부방법은 아래와 같으며 원고는 정한대로 분양대금을 납부하여야 한다.

금액	31,670,000원	193,130,000원	19,313,000원	244,133,000원
----	-------------	--------------	-------------	--------------

납부회차	계약시(10%)	1차(10%)	2차(10%)	3차(10%)	4차(10%)	입주시(50%)
납부일자	계약체결시		입주지정일			
납부대금	24,411,300원					

제3조 연체료 및 지체상금

(1) 원고는 중도금 및 잔금의 납부를 지연하였을 때에는 그 지연일수에 연 10%의 연체 요율을 적용하여 산정한 연체료를 납부하여야 한다.

제4조 중도금 무이자 대출 및 이자 납부

(1) 중도금 무이자 대출과 관련하여 원고는 E이 지정하는 금융기관으로부터 대출신청을 하여야 하며, 이자는 입주지정일 전까지는 피고가 부담하고, 입주지정일 후부터는 실제입주여부에 관계없이 원고가 부담한다.

제5조 계약의 해제 및 해지

(1) 원고가 본 계약서에 정하는 사항을 위반하거나 아래 각 호에 해당하는 행위를 하였을 경우 E은 본 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

3. 분양대금을 납부기일 내에 연속하여 2회 이상 미납부 하였거나 중도금을 2개월 이상 연체하거나, 잔금을 입주지정기간 만료일로부터 2개월 이내에 납부하지 않을 경우

(2) 상기 (1)항에 의한 계약 해제 또는 해지시 원고는 분양금액(부가세포함)의 10%를 위약금으로 E에게 귀속시키기로 한다.

제21조 관리형토지신탁 관련 특약사항

(1) 본 분양대상 목적물은 위탁자 피고와 수탁자 E 간에 체결한 관리형토지신탁계약(사업비의 조달의무를 위탁자가 부담하는 신탁)에 따라 E이 공급하는 건으로서, E은 관리형토지신탁계약에 따른 수탁자로서의 의무사항만을 부담할 뿐이고, 본 분양 건축물에 대한 실질적이고 최종적인 분양사업자는 위탁자 피고임을 원고는 인지하고 동의한다.

(2) 수탁자 E은 위탁자 피고로부터 토지를 수탁받아 체결한 관리형토지신탁계약에 따라 오로지 신탁재산 및 신탁계약의 범위 내에서만 매도인으로서의 책임을 부담할 뿐이고, 매도인으로서 발생하는 일체의 의무(분양해약금반환, 입주지연시의 지체상금 책임, 하자담보 책임 등)는 위탁자이자 실질적 사업주체인 피고가 부담하며, 원고는 E에게 분양계약과 관련하여 손해 및 비용 청구를 하지 않기로 한다.

2021. 11. 29.

매도인 겸 수탁자	E
시공사	주식회사 F
위탁자	피고
매수자	원고

매수인 원고

다. 이 사건 각 분양계약이 체결된 날 원고, 피고, 피고의 분양대행업체 주식회사 O(대표이사: P, 이하 'O'이라고 한다)은 이 사건 각 분양계약의 분양대금의 지급에 관하여 아래와 같은 내용의 각 분양 확인서(이하 '이 사건 각 확인서'라 한다)를 작성하였다(이 사건 각 확인서는 계약호수만 G호와 H호로 서로 달리 할 뿐 이를 제외한 나머지 내용은 동일하게 작성되었다).

분양 확인서

확인사항

계약호수: G호(H호)

계약자: 원고

G호(H호) 224,800,000(부가세별도)를

계약시: 10% 납부

잔금시: 10% 납부

분양자가 잔금 지급일에 계약금 포함 잔금 70%를 지불할시 시행사인 피고는 잔액 30%

67,400,000원에 대하여 잔금지급일로부터 3년 동안 무이자로 지불을 유예한다.

단 지불 유예금액에 대하여 2순위 근저당권을 설정하기로 한다.

위의 사항을 확인합니다.

2021. 11. 29.

분양사: O

시행사: 피고

라. 원고는 2021. 11. 29. 피고 등이 지정한 E 명의의 계좌로 이 사건 각 분양계약에서 정한 계약금
합계 48,822,600원(= 24,411,300원 + 24,411,300원)을 송금하였다.

마. 피고는 2022. 5. 19.경 원고에게 '이 사건 각 부동산의 분양 잔금일이 2022. 3. 14.로
만료되었고, 이 사건 각 분양계약서 제3조 규정에 따른 지연일수에 따른 연 10%의 연체료가 발생
중이며, 만약 잔금을 완납하지 않을 경우 이 사건 각 분양계약서 제5조에 따라 이 사건 각 분양계약을
해제할 수 있고 계약금(부가가치세포함)을 위약금으로 몰취하게 된다. 이 사건 각 부동산의 잔금을
2022. 5. 27.까지 지급하여 주기 바란다.'는 취지의 내용증명 우편을 원고에게 보냈다. 이에 원고는
2022. 6. 2.경 피고에게 '피고의 일방적인 주장은 납득할 수 없다. 피고의 요청으로
소유권이전등기를 위해 만전의 준비를 하고 있었으나, 피고가 원고에게 소유권이전등기일을 2022.
2. 9., 2022. 2. 16., 2022. 3. 30.에 하도록(순차적으로) 통보하고 피고의 사정으로 계속 미루더니
갑자기 내용증명을 발송하였다.'는 항의 취지의 내용증명 우편을 보냈다. 그러자 피고는 2022. 6.
9.경 원고에게 '이 사건 각 부동산의 분양 잔금일 기한이 만료되었다. 이 사건 각 분양계약서 제5조에
따라 이 사건 각 분양계약을 해제할 수 있으며 계약금(부가세포함)을 위약금으로 몰취하게 됨을
통보한다. 원고의 내용증명사항은 계약 여부와 무관함을 알린다.'는 취지의 내용증명 우편을 보냈다.
이에 원고가 2022. 6. 22.경 다시 피고에게 '원고는 피고의 소유권 이전 요청으로 2022. 1. 13.

피고가 지정한 N은행 봉선지점에 서류를 접수하였고, 피고는 원고에게 소유권이전등기일을 2022. 2. 9.과 2022. 2. 16. 그리고 2022. 3. 30.에 하도록(순차적으로) 통보했지만, 피고는 그때마다 신탁회사와의 문제를 해결하지 못해 원고의 은행대출을 보류 조치하였다. 피고는 이와 같은 사실을 알면서 원고의 내용증명에 대해 계약 여부와 무관하다며 주장하고 있는데, 이러한 피고의 업무처리는 유감스럽다.'는 취지의 내용증명 우편을 보냈다. 피고는 2022. 6. 22.경 원고에게 '이 사건 각 부동산의 분양잔금일 기한이 만료되었다. 이 사건 각 분양계약서 제5조에 따라 이 사건 각 분양계약의 해제 또는 해지시 분양금액의 10%(부가세포함)를 위약금으로 귀속시키기로 한다. 계약금(부가세포함)이 위약금으로 몰취되었음을 통보한다.'는 취지의 내용증명 우편을 보냈다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

1) 원고는 이 사건 각 분양계약의 잔금 지급을 위하여 은행 대출서류를 갖추어 대출신청을 하고 피고에게 잔금지급기일을 문의하여 기다렸는데, 피고는 잔금지급기일이 보류되었다는 통보를 수차례 하다가 갑자기 이 사건 각 분양계약을 해제하고 계약금을 몰취한다는 내용의 내용증명 우편을 보냈는바, 원고는 피고에 의해 이 사건 각 분양계약을 해제당할 아무런 귀책사유가 없음에도 피고가 이 사건 각 분양계약을 해제하겠다고 주장하고 있는 것이므로, 이는 피고가 미리 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우로서 이행거절에 해당하는 만큼, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써1) 피고의 채무불이행(이행거절)을 원인으로 하여 이 사건 각 분양계약을 해제하고, 그 원상회복으로 피고에게 계약금 48,822,600원 및 그 지연손해금의 지급을 구한다.

2) 피고는 원고와 이 사건 각 분양계약의 체결 당시 분양대금의 지급에 관하여 계약시 분양대금의 10%(각 24,411,300원)을 계약금으로 지급하고, 중도금 40%는 E이 지정하는 금융기관에 매수자인 원고가 대출 신청하여 E과 위탁자겸 수익자인 피고가 대출금을 중도금으로 사용하기로 하며, 잔금 50%는 입주 시에 지급하기로 되어 있었는데, 이 사건 건물에 대한 분양이 저조하자 피고가 분양실적을 높이기 위하여 E과 사전 협의를 하지 않고 매수자인 원고와 이 사건 각 확인서를

작성하면서 잔금지급방법에 관하여 '분양계약시 원고가 분양대금의 10%를 계약금으로 납부하고, 원고가 잔금 지급일에 계약금 포함 70%를 지불할 시 피고는 잔액 30%인 67,440,000원에 대하여 그 지급일로부터 3년 동안 무이자로 지불을 유예한다(단 지불 유예금액에 대하여 2순위 근저당권을 설정하기로 한다).'고 별도로 약정하였는바, 신탁사인 E이 피고의 위와 같이 변경된 잔금 지급방법을 인정하지 않자 피고는 E과의 업무사정 등을 이유로 원고에게 잔금지급기일을 연기하다가 돌연 잔금지급기일이 지났다며 이 사건 각 분양계약을 해제하고 계약금을 몰취한다는 내용증명 우편을 보낸 것인데, 피고의 이러한 행위는 이 사건 각 분양계약에 있어서 중요한 사항인 분양대금의 지급에 관하여 허위·과장광고 및 기망행위를 한 것이므로, 원고는 피고의 이와 같은 기망을 이유로 이 사건 각 분양계약을 취소²⁾ 하고, 피고를 상대로 원고가 지급한 계약금 및 그 지연손해금의 반환을 구한다.

나. 피고 주장의 요지

1) 분양대행업체의 대표자인 P은 이 사건 각 부동산의 잔금지급과 관련하여 아무런 권한도 없는 자일 뿐, 피고는 원고에게 잔금지급기일을 보류한 사실이 없으므로, 원고와 피고 사이의 이 사건 각 분양계약은 이 사건 각 분양계약서에서 정한 바에 따라 원고의 잔금 미지급으로 인하여 적법하게 해제되었고 그 계약금도 피고에 의하여 몰취되었다. 따라서 피고의 이행거절이 있다는 원고의 주장은 부당하다.

2) 원고는 피고가 이 사건 각 분양계약의 분양대금 지급에 관하여 허위·과장 광고 및 기망행위를 하였다고 하면서 E이 잔금지급방법을 인정하지 않았다고 주장하나 이에 관한 증거는 전혀 없는바, 피고는 이 사건 각 분양계약의 분양대금 지급에 관하여 허위·과장 광고 및 기망행위를 한 사실이 없으므로, 피고의 기망을 이유로 한 원고의 주장도 부당하다.

3. 판단

가. 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금지급기일의 연기 여부 부분

1) 원고는 분양대행사 O의 대표인 P을 통하여 이 사건 각 분양계약의 잔금지급기일이 연기되었다는 취지로 주장하고 있고(원고는 P이 피고의 분양담당직원이라는 취지로도 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다), 이에 대하여 피고는 O의 대표인 P은 이 사건 각 분양계약의 잔금지급기일을 연기할 아무런 권한이 없다고 주장하고 있으므로,

우선 이 사건 각 분양계약의 잔금지급기일 연기에 관한 P의 권한 유무를 살핀다.

2) 당사자 사이에 다툼이 없거나, 앞서 든 증거 및 갑 제3, 6호증, 을 제5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 각 사실 내지 사정, 즉 ① 피고도 P이 대표로 있는 O이 피고의 분양대행업체임을 스스로 인정하고 있는 점(피고의 2024. 8. 27.자 준비서면 3면 참조), ② 이 사건 각 분양계약에서는 잔금지급기일을 입주시 내지 입주지정일로 정하면서 입주예정일은 2021년 12월경으로 정하고 있었고 이 사건 건물은 2021. 12.경 준공된 만큼(을 제5호증 5면 참조)이 사건 각 분양계약에 따른 당초의 잔금지급기일은 2021. 12. 무렵 이미 도래했을 것으로 보이는바, 피고의 주장에 따르면 이 사건 각 분양계약의 잔금지급기일은 적어도 2022. 3. 14.경까지는 연기되었다는 것인데, 피고는 어떠한 경위로 이 사건 각 분양계약의 잔금지급기일이 2021. 12.경에서 2022. 3. 14.경까지 연기되었는지에 관하여 이 법원의 변론종결일까지도 납득할 만한 자료를 전혀 제출하지 않고 있는 반면(원고는 2022. 2. 8.경 P에게 '그렇지 않아도 피고 대표를 내가 한번 만나려고 한다'는 취지로 이야기하고 있는바, 이러한 대화 내용으로 보아 원고는 그 무렵까지도 피고 대표를 직접 만난 사실이 없는 것으로 보인다, 갑 제6호증의2 2, 3면 참조), 원고가 제출한 녹취록(갑 제6호증)에 따르면 원고와 P은 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금지급기일을 2022. 1. 21.경 2022. 1. 26.에서 2022. 2. 9.로, 2022. 2. 8.경 2022. 2. 9.에서 2022. 2. 17.로, 2022. 3. 23.경 2022. 3. 30.로, 2022. 3. 29.경 2022. 3. 30. 이후로 각 연기하는 취지로 대화를 하고 있는 것에 미루어 보면, 결국 원고와 피고 사이의 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금지급시기는 그동안 분양대행업체의 대표인 P을 통하여 조율하여 왔던 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금의 지급방법과 시기에 관하여 정하고 있는 이 사건 각 확인서에는 시행사로 피고가, 분양사로 P이 대표로 있는 O이 각 날인한 점(이 사건 각 확인서에 관하여 피고가 위조 등의 사유를 주장하며 그 진정성립을 다툼 바는 없다), ④ 피고 대표 Q이 이 사건 건물의 다른 수분양자인 R에게 'P 본부장을 통해서 계약을 못 치르겠다고 통지를 했다는데 사실인가', '피고는 P 본부장의 부탁을 받고 (분양대금의) 20%도 유예해 줬고 연체료도 없이 계약을 치르게 해줬음에도 불구하고 해제 통지를 해왔기 때문에 유감으로 생각한다'라는 취지로 이야기하였는데(을 제5호증), 이는 피고가 분양대행업체인 O의 대표 P을 통하여 이 사건 건물의 분양대금 지급과 관련한 업무를 수행하였음을

전제로 하는 대화인 점, ⑤ P은 이 사건 건물의 분양 관련 소식을 알리는 밴드에서 대외적으로 '(총괄)본부장'이라는 직책을 사용하여 활동하였고, 이 사건 건물의 분양과 관련하여 '총괄본부장'이라 적힌 명함을 사용한 점 등을 종합하여 보면, O 및 그 대표인 P은 이 사건 각 분양계약의 잔금 지급과 관련하여 그 시기와 방법을 정할 적법한 권한 내지 대리권을 피고로부터 부여 받았다고 봄이 타당하다.

3) 앞서 본 바와 같이 원고와 P은 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금지급기일을 2022. 1. 21.경 2022. 1. 26.에서 2022. 2. 9.로, 2022. 2. 8.경 2022. 2. 9.에서 2022. 2. 17.로, 2022. 3. 23.경 2022. 3. 30.로, 2022. 3. 29.경 2022. 3. 30. 이후로 순차로 연기하는 취지로 대화를 하고 있는 이상, 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금지급기일은 적어도 2022. 3. 30. 이후로 연기되었다고 봄이 타당하다.

나. 이행거절로 인한 해제 여부 부분

1) 일반적으로 쌍무계약에 있어서 당사자의 일방이 미리 자기 채무를 이행하지 아니할 의사를 표명한 때에는 상대방은 이행의 최고나 자기 채무의 이행의 제공 없이 계약을 해제할 수 있지만, 이러한 의사의 표명 여부는 계약의 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 하고, 이와 같이 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에 인정되는 계약해제는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있으므로 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 분명한 거절의 의사가 명백하고 종국적으로 표시되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결, 대법원 2020. 7. 23. 선고 2019다277911 판결 등 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금지급기일은 적어도 2022. 3. 30. 이후로 연기되었고, 이 사건 각 확인서에 따르면 잔금 30%인 67,440,000원에 대하여는 잔금지급기일로부터 3년 동안 무이자로 지급을 유예한다고 정하고 있음에도 불구하고, 피고는 원고에게 2022. 5. 19.경, 2022. 6. 9.경 두 차례나 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금지급기일이 2022. 3. 14.이고 그 전부의 즉시지급을 전제로 10%의 연체료가 발생하고 있으며 잔금지급기한이 만료되었다는 취지의 내용증명 우편을 보내다가 2022. 6. 22.경에는 잔금지급기한의 만료를 이유로

이 사건 각 분양계약을 해제하고 계약금을 위약금으로 몰취하겠다는 취지의 내용증명 우편을 보냈는바, 이는 피고가 이 사건 각 확인서를 통하여 정한 잔금지급방법과 P을 통하여 정한 잔금지급시기에 따른 계약내용을 전혀 이행할 의사가 없음을 명백하고 중국적이라고 밝힌 것이라고 봄이 타당하고, 이러한 피고의 이행거절의사는 원고가 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 취지가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 무렵까지도 변함없이 유지되고 있었다고 보이므로, 원고가 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 취지가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 무렵 이 사건 각 분양계약은 적법하게 해제되었고, 이와 같이 이 사건 각 분양계약은 적법하게 해제된 만큼 피고는 원고에게 원상회복으로 기지급 계약금 합계 48,822,600원 및 그 지연손해금을 반환할 의무가 있다. 따라서 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 살펴 볼 필요 없이 이유 있다.

다. 소결론

피고는 원고에게 48,822,600원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2023. 3. 9.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

재판장판사김양섭

판사박은주

판사변종두

1) 원고는 2023. 6. 8.자 청구원인변경 신청서에 '이 사건 청구원인변경 신청서의 송달로써 이 사건 각 분양계약을 해제한다'고 주장하고 있으나, 원고는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 발생하는 지연손해금의 지급을 구하고 있으므로, 원고의 주장을 이와 같이 선행한다.

2) 원고는 '피고의 기망을 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제한다'고 주장하고 있으나 이와 같이

선택한다.