

대구고등법원 2024. 4. 25 선고 2023나17452 판결 [계약금등 반환 청구의 소]

## 재판경과

대구고등법원 2024. 4. 25 선고 2023나17452 판결

대구지방법원 2023. 10. 17 선고 2023가단121180 판결

## 전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 주식회사 B

변론종결 2024. 3. 14.

판결선고 2024. 4. 25.

제1심판결 대구지방법원 2023. 10. 17. 선고 2023가단121180 판결

## 주문

- 제1심판결을 취소한다.
- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

피고는 원고에게 278,200,000원 및 그중 11,000,000원에 대하여는 2021. 12. 8.부터, 36,200,000원에 대하여는 2021. 8. 27.부터, 46,200,000원에 대하여는 2021. 12. 27.부터, 46,200,000원에 대하여는 2022. 4. 27.부터, 46,200,000원에 대하여는 2022. 8. 27.부터, 46,200,000원에 대하여는 2022. 12. 27.부터 각 2023. 8. 10.자 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 2. 항소취지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2021. 12. 8. 피고로부터 대구 동구 C아파트 D호(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)를 분양대금 462,000,000원에 분양받기로 하는 계약을 체결하였다.

나. 원고는 피고에게 2021. 12. 8. 1차 계약금 10,000,000원, 2021. 8. 2. 1차 중도금 46,200,000원, 2021. 12. 27. 2차 중도금 46,200,000원, 2022. 1. 8. 2차 계약금 36,200,000원, 2022. 4. 27. 3차 중도금 46,200,000원, 2022. 8. 27. 4차 중도금 46,200,000원, 2022. 12. 27. 5차 중도금 46,200,000원을 각각 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 아파트 사전점검 과정에서 보일러실 온도조절기 바닥 물 차오름, 바닥 누수, 실리콘줄눈도배 불량, 후드콘센트 불량, 문창틀의 찍힘 등의 하자를 확인하였다. 원고는 피고에게 위 하자의 보수를 요구하였으나 피고가 하자보수를 해 주지 아니하여 원고가 이 사건

아파트에 입주하지 못하였다. 따라서 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 아파트 분양계약을 해제하고 원상회복으로 기지급한 계약금 및 중도금의 반환을 구한다[원고가 해제권 발생의 근거를 명시적으로 특정하지는 아니하였으나 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제9조 제1항의 담보책임 또는 이 사건 아파트 분양계약에 의한 해제를 주장하는 것으로 선택한다].

### 3. 이 사건 아파트 분양계약의 해제 여부

가. 집합건물법 제9조 제1항의 담보책임에 의한 해제가 가능한지

집합건물법 제9조 제1항이 적용되는 집합건물의 분양계약에 있어서도 민법 제668조 단서는 준용되지 않고 수분양자는 집합건물의 완공 후에도 분양목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 분양계약을 해제할 수 있다(대법원 2003. 11. 14. 선고 2002다2485 판결 참조). 여기서 계약의 목적을 달성할 수 없다는 것은, 그 하자가 중대하고 보수가 불가능하거나 가능하더라도 장기간을 요하는 등 계약해제권을 행사하는 것이 정당하다고 인정되는 경우를 의미한다 할 것이고, 단지 도급인이 상당한 기간을 정하여 하자의 보수를 청구하였음에도 수급인이 그 하자를 보수하지 않는다는 사정만으로 계약해제권을 행사할 수는 없다(대법원 2010. 6. 10. 선고 2010다10252 판결 등 참조).

갑 제3, 4호증(가지번호를 포함한다)의 각 기재와 영상, 변론 전체의 취지에 의하면, 2023. 3.경 이 사건 아파트 보일러실 온도조절기 아래에 물이 차오르고, 일부 마루바닥 틈 사이에서 물이 배어나오며, 벽면바닥의 줄눈실리콘도배 시공 불량, 문타일의 찌힘, 벌어짐 등의 하자가 확인된 사실이 인정된다.

그러나 위 하자들은 대부분 내부 마감에 관한 것으로서, 그 내용이나 정도에 비추어 보면 하자 보수가 불가능하거나 보수에 장기간이 필요한 것으로 보이지 않는다.

이러한 사정에 비추어 보면, 위 인정사실이나 원고가 제출한 증거들만으로는, 이 사건 아파트의 하자가 중대하고 보수가 불가능하거나 가능하더라도 장기간을 요하는 등 계약해제권을 행사하는 것이 정당하다고 인정되는 경우에 해당한다고 인정하기에 부족하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유

없다.

나. 이 사건 아파트 분양계약에 의한 해제가 가능한지

갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 아파트 분양계약 제2조 (3)항에서 “원고는 피고의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 이 계약을 해제할 수 있다”고 정한 사실이 인정되고, 원고가 입주예정일로부터 3개월 이내에 이 사건 아파트에 입주하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 앞서 본 바와 같이, 이 사건 아파트의 하자가 보수 불가능하거나 보수에 장기간이 필요한 것으로 보이지는 아니하고, 피고가 원고의 하자보수 요구에도 불구하고 하자보수를 하지 않았다고 볼 자료도 없다.

이러한 사정에 비추어 보면, 위 인정사실이나 원고가 제출한 증거들만으로는, 이 사건 아파트 분양계약 제2조 (3)항에서 정한 해제사유가 발생하였다고 인정하기에 부족하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것이다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 김태현, 판사 곽동훈, 판사 김대현