

서울중앙지방법원 2024. 11. 21 선고 2024가단5010757(본소), 2024가단5221083(반소) 판결
[계약금반환 등 청구 · 분양대금청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 새로

담당변호사 김홍식, 백다은

피고주식회사 B

피고(반소원고)주식회사 C

피고 및 피고(반소원고) 소송대리인 법무법인 경천

담당변호사 하대영

변론 종결2024. 9. 26.

판결 선고2024. 11. 21.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) 주식회사 C에게 130,710,000원과 이에 대하여 2023. 12. 16.부터 다 갚는 날까지 연 9.81%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소: 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라 한다) 및 피고(반소원고) 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 공동하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 87,140,000원과 그 중 43,570,000원에 대하여는 2021. 7. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 43,570,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 반소: 주문 제1항과 같다(2024. 7. 9. 자 준비서면 3면 참조).

이 유

1. 인정 사실

가. 피고 B는 서울 강북구 D 지상에 신축될 오피스텔(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 분양사업의 시행위탁자이고, 피고 C은 매도인 겸 시행수탁자이다.

나. 원고는 2021. 7. 26. 피고들과 이 사건 건물 E호(이하 '이 사건 호실'이라 한다)를 435,700,000원에 분양받는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였는데, 당시 작성된 분양계약서 제2조 제3항 제1호에는 피고 C의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우 원고는 피고 C에게 이의 시정을 최고한 후 그 이행이 없는 경우 이 사건 분양계약을 해제할 수 있는 것으로 기재되어 있고, 제3조 제2항에는 위와 같은 사유로 이 사건 분양계약이 해제될 경우 피고 C이 원고에게 분양대금의 10% 상당액을 위약금으로 지급하는 것으로 기재되어 있으며, 제4조 제2항에는 원고가 중도금, 잔금의 지급을 180일 초과 연체 시 피고 C에게 연 9.81%의 연체료를 지급하는 것으로 기재되어 있고, 제8조 제2항에는 원고가 분양대금을 완납하고, 피고 C의 소유권보존등기 접수일 이후 잔금 완납일로부터 60일 이내에 원고의 비용과 책임으로 소유권이전등기를 마치는 것으로 기재되어 있으며, 제16조 제2항에는 원고가 입주지정 기간 내에 분양대금을 완납하고 피고 C이 요구한 제반 서류를 제출한 후 입주증을 발급받아 입주하는

것으로 기재되어 있다.

다. 원고는 피고 C에게 2023. 1. 16.까지 계약금 및 중도금으로 304,990,000원을 지급하였다.

라. 원고는 2023. 10. 5. 피고들에게 입주예정일인 2023. 7.로부터 3개월을 초과한 입주 지연을 이유로 이 사건 분양계약의 합의해제를 요구하는 우편물을 보냈고, 피고들은 그 무렵 이를 수령하였다.

마. 피고 C은 2023. 10. 27. 원고에게 입주지정기간이 2023. 10. 31.부터 2023. 12. 15.까지라고 통보하였고, 2023. 11. 3. 같은 달 20.부터 사전입주방문이 가능하나 입주가 급한 경우에는 미리 연락하면 먼저 조치를 하겠다고 알렸다.

바. 2023. 11. 9. 이 사건 건물의 사용승인이 이루어졌으나, 원고가 2023. 11. 10. 이 사건 호실에 방문하였을 당시 화장실 변기(이 사건 호실 내부로 옮겨져만 있었다), 콘센트, 바닥 마감재가 설치되어 있지 않았다.

사. 원고는 피고 C에게 이 사건 분양계약상 잔금 납부기한(입주지정기간 만료일 2023. 12. 15.)일까지 잔금 130,710,000원을 지급하지 않았다.

아. 2024. 12. 18. 이전에 이 사건 호실에 변기가 설치되는 등 내부공사가 완료되었다.

자. 원고는 2024. 1. 8. 입주 지연을 이유로 이 사건 분양계약을 해제하는 의사표시가 기재된 이 사건 소장을 제출하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소청구

가. 원고의 주장

피고들은 2023. 9. 경 원고에게 입주예정일로부터 3개월을 경과한 2023. 11.경 또는 2023.

12.경에야 입주가 가능하다고 통지하였고, 원고는 2023. 10. 5. 이를 원인으로 이 사건 분양계약을 해제하는 의사표시를 하였다(입주 지연의 시정을 최고하는 내용도 포함되어 있다).

원고는 2023. 11. 10. 이 사건 호실에 방문하였을 분양사무소 직원에게 미설치된 변기, 콘센트, 바닥 마감재 미설치에 대하여 항의하는 등 시정을 요구하였다.

원고는 입주예정일로부터 3개월을 초과한 기간 동안 이 사건 호실 입주가 지연되었음을 원인으로 한 해제의 의사표시가 기재된 이 사건 소장을 제출하였고, 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달되었다. 이와 같이 이 사건 분양계약이 해제되었으므로, 피고들은 공동하여 원고에게 계약금 43,570,000원을 반환하고, 위약금 43,570,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약 제2조 제3항 제1호는 피고 C의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우 원고는 피고 C에게 이의 시정을 최고한 후 그 이행이 없는 경우 이 사건 분양계약을 해제할 수 있는 것으로 규정하고 있다. 그런데 피고들이 2023. 9. 경 원고에게 입주예정일로부터 3개월을 경과한 2023. 11.경 또는 2023. 12.경에야 입주가 가능하다고 통지한 사실을 인정할 아무런 증거가 없고, 원고가 2023. 10. 5. 피고들에게 보낸 아래와 같은 내용증명 우편물(갑 제4호증의 1, 2)은 그 문언상 합의해제할 것을 청약하는 의사표시에 불과하고, 예상되는 입주시연의 시정 또는 이 사건 분양계약에 대한 해제의 의사표시로 볼 수 없다.

3. ① 계약체결 당시 모델하우스에서 보았던 외관의 색깔이 많이 달라 실망스럽고 주거용의 개념을 원했으나 사무실 느낌의 건물이란 점은 사실과 다르다고 생각합니다. ② 7월초 입주를 예상하고 있었으나 11월이나 12월이 되어야 입주가 가능하다고 하여 이런 점들은 계약을 유지하고 싶지 아니한 상황입니다.

당사자는 소송을 통한 의사표시 취소를 통하여 해제할 수도 있으나, 가급적 귀사와 원만하게 본건 공급계약을 해제하고자 합니다.

4. 양 당사자의 입장과 상황을 고려하여 되도록 귀사와 원만히 합의 해제할 수 있도록 협조하여 주시기 바라며, 합의해제에 따른 원상회복 절차가 바로 진행될 수 있도록 하여 주시기 바랍니다.

5. 이에 귀사는 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복에 협조하여 주시어 원만한 계약 해제에 이를 수 있기를 바랍니다. 당사자는 본건 내용증명으로 합의해제 의사를 밝히는바, 빠른 시일 내에 답변을 주시면 감사하겠습니다.

원고가 2023. 11. 10. 이 사건 호실에 방문하였을 당시 피고 C을 대리 할 권한이 있는 사람에게 변기,

콘센트, 바닥 마감재의 설치 등 시정을 요구한 사실을 인정할 증거는 없다.

앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 호실 공사가 모두 완료되어 입주에 장애가 없던 2024. 1. 8.

입주예정일로부터 3개월을 초과한 기간의 입주지연을 이유로(변기 등의 설치 등 시정을

요구하였으나 그 이행이 없다는 것은 이유로 삼지 않았다¹⁾) 이 사건 분양계약을 해제하는

의사표시가 기재된 이 사건 소장을 제출하였는데, 당시에는 더 이상 시정할 것이 남아 있지 않아 이

사건 분양계약 제2조 제3항 제1호가 규정한 바와 같이 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가

지연되고, 원고가 피고 C에게 그 시정을 최고하며, 피고 C이 이를 이행하지 않는다는 약정해제사유가

존재하지 않았다. 원고는 피고들이 변기 등 설치 완료를 2024. 8. 20. 자 준비서면을 통해 비로소

통지함으로써 이행의 제공을 하였고, 그 전까지 이행의 제공을 하지 않았으므로 원고의 약정해제권이

소멸하지 않았다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약 제2조 제3항 제1호의

약정해제사유가 발생하지 않았던 이상 원고가 주장하는 위와 같은 사정은 결론에 영향을 미치지

못한다.

따라서 원고의 주장은 이유 없다.

3. 반소청구

위 인정 사실에 의하면, 원고는 피고에게 잔금 130,710,000원과 이에 대하여 이행기 다음 날인

2023. 12. 16.부터 다 갚는 날까지 이 사건 분양계약 제4조 제2항에 규정된 9.81%의 비율로

계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약서 제8조 제2항에는

원고가 분양대금을 완납하고, 피고 C의 소유권보존등기 접수일 이후 잔금 완납일로부터 60일 이내에

원고의 비용과 책임으로 소유권이전등기를 마쳐야 하는 것으로 기재되어 있고, 제16조 제2항에는

원고가 입주지정 기간 내에 분양대금을 완납하고 피고 C이 요구한 제반 서류를 제출한 후 입주증을

발급받아 입주하는 것으로 기재되어 있는바, 원고의 잔금지급의무가 피고 C의 이 사건 호실에 관한

소유권이전등기 및 인도의무보다 선이행되어야 하는 관계에 있으므로, 피고 C의 이행제공이 있어야

원고가 이행지체에 빠지게 되는 것은 아니다. 한편 원고는 이 사건 분양계약 해제 이외에 반소청구에

관한 항변을 하지 않았는데, 이 사건 분양계약이 해제되었다고 볼 수 없는 점은 앞서 본 바와 같다).

4. 결론

그렇다면 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박재민

1) 앞서 본 바와 같이 피고 B가 2023. 11. 3. 원고에게 같은 달 20.부터 사전입주방문이 가능하나 입주가 급한 경우에는 미리 연락하면 먼저 조치를 하겠다고 알린 사실에 비추어 볼 때, 원고가 그 무렵 피고 B에게 잔금을 지급하고 입주할 일자를 정하여 그 때까지 변기 설치, 기타 하자보수를 요구하였다면 그 이행이 이루어졌을 것으로 보인다. 그리고 원고가 2024. 7. 3. 자 준비서면을 통해 처음으로 2023. 11. 10. 당시 변기 등이 설치되어 있지 않았음을 주장하였고, 피고가 2024. 8. 20. 자 준비서면을 통해 이 사건 호실 내부 공사가 2023. 12. 18. 이전에 완료되었음을 주장하였는바, 원고가 이 사건 소장을 통해 그 설치 등 시정을 최고하였다면 피고들이 바로 이 사건 호실 내부 공사가 이미 완료되었음을 알렸을 것으로 보인다.