

인천지방법원 2024. 10. 30 선고 2023가단267644(본소), 2023가단267651(반소) 판결 [계약금
반환 · 위약금 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 변호사 김부영

변론 종결 2024. 9. 11.

판결 선고 2024. 10. 30.

주 문

- 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게
10,150,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로
계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 81,235,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 주식회사 C로부터, D 주식회사를 시공자로 한 인천 서구 E 지상 F건물(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다) 신축분양사업의 시행을 위탁받은 분양사업자이다.

나. 원고는 2022. 8. 1. 이 사건 오피스텔 G호에 관한 공급계약서의 공급받는자 서명란에 서명하였다(원고가 서명한 위 공급계약서를 합하여 '이 사건 공급계약서'라 하고, 이에 따른 계약을 '이 사건 공급계약'이라 한다).

다. 이 사건 공급계약서는 피고가 이 사건 오피스텔 수분양자들과 공급계약을 체결하기 위해 미리 계약내용을 마련하여 분양사업자 겸 시행수탁자로서 피고의 인장을 날인하고 시행위탁자 주식회사 C, 시공자 D 주식회사의 날인을 받아 놓은 것으로, 해당 세대별 관련 내용은 다음과 같다.

■ 재산의 표시

G호

■ 공급금액

912,350,000원

제1조 [대금 납부방법]

피고는 위 표시 부동산을 아래 방법으로 분양하고, 원고는 해당 금액을 반드시 본인 명의로 피고가 지정한 아래 은행계좌로 무통장 입금(납부)하여야 한다.

① 분양금액 납부일정 및 납부금액

계약시	2022. 9. 8.	2023. 3. 10.	2023. 8. 10.	2024. 3. 8.	2024. 10. 10.	2025. 3. 10.	입주지정기간 내
-----	-------------	--------------	--------------	-------------	---------------	--------------	-------------

계약시	2022. 9. 8.	2023. 3. 10.	2023. 8. 10.	2024. 3. 8.	2024. 10. 10.	2025. 3. 10.	입주지정기간 내
91,235,000	91,235,000	91,235,000	91,235,000	91,235,000	91,235,000	91,235,000	273,705,000

제2조 [계약의 해지 또는 해제]

① 피고는 원고가 다음 각 호에 정한 행위를 하였을 때에는 14일 이상의 유예기간을 정하여 이행을 최고한 후 그 이행이 없을 경우 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 제1조에서 정한 중도금을 1개월 이상 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 때

2. 잔금을 입주지정일 시작일로부터 3개월 이내에 납부하지 아니하였을 때

② 원고는 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금을 1회라도 납부한 후에는 피고가 인정하는 경우에 한한다.

제3조 [위약금]

① 제2조 제1항 각호 및 제2항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 공급대금 총액의 10%는 위약금으로 원고에게 귀속되며, 만약 제18조에 의거 피고 또는 주식회사 C가 대납한 중도금 대출이자 있는 경우에는 전액 상환해야 한다.

라. 원고는 이 사건 공급계약서에 서명하면서 피고가 미리 마련하여 놓은 계약약정합의서에도 서명하였는데(이하 '이 사건 계약약정합의서'라 하고, 이에 따른 합의를 '이 사건 계약약정합의'라 한다), 관련 내용은 다음과 같다.

상기 본인은 이 사건 오피스텔의 상기 호실에 대하여 계약을 체결함에 있어, 아래에 명시된 계약잔금 납부예정일까지 계약잔금을 당사에 납부해야 하며, 계약금 잔금을 15일 이상 미납할 경우 기납부한 계약금은 원고로 전액 귀속됨.

본 약정서에 따라 계약금 총액에서 기납입한 계약금(금사천만원정)을 제외한 금액을 입주 지정 시작일(2025. 10. 24. 예정)로부터 잔금납부시까지 완납하여야 함

본 약정서 상의 채무불이행시 소유권이전등기가 불가하며, 피고, 시행위탁자 주식회사 C 및 시공사 D

주식회사에게 별도의 통보 없이 계약금을 미납할 경우 기납부한 계약금은 원고로 전액 귀속 및 중도금 대출이자가 있는 경우 전액 상환해야 하며, 최고 없이 즉시 계약이 해제되어 상기 호실에 대한 모든 권리는 소멸됨

■ 계약 약정 사항

계약금 납부금액	금회 납부	10,000,000원	계약잔금	30,000,000원
계약잔금 납부예정일	2022. 8. 20.			
약정 금액	납부금액	계약금 총액에서 기납입한 계약금(40,000,000원)을 제외한 금액		
납부예정일	입주지정일(2025. 11. 24. 예정) 시작일로부터 잔금 납부시까지※ 입주예정일보다 앞당겨질 경우 실입주지정일에 납부하여야 함.			

기납부 계약금 귀속 및 호실 권리 상실에 대한 상기 내용에 모두 확인하고 이해하였으며, 이에 대한 어떠한 이의도 제기하지 않겠으며, 이에 대한 모든 민형사상 책임은 계약자에게 있음을 확인합니다. 마. 원고는 2022. 8. 11. 이 사건 계약약정합의서에 따라 피고에게 계약금 10,000,000원, 인지세 150,000원을 지급하였다.

바. 그 후 원고는 2022. 8. 16. 및 9. 13.경 피고에게 분양 사기로 인한 가계약금의 환불을 요청한다며, 이 사건 공급계약을 해제하고, 기지급 계약금 10,000,000원 및 인지세 150,000원의 반환을 요청하였고, 이 사건 계약약정합의서에서 정한 납부예정일까지 계약잔금 30,000,000원을 지급하지 않았다.

사. 이에 피고는 2022. 8. 23.경부터 2022. 10. 7.경까지 원고에게 기납입한 계약금 10,000,000원은 반환할 수 없고, 계약의 이행을 촉구하였다. 그럼에도 피고는 원고로부터 미납 계약금을 지급받지 못하자 2022. 10. 21.경 이 사건 공급계약 제2조에 따라 이 사건 공급계약을 해제한다는 의사표시를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5, 6호증, 을 제1 내지 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고와 2022. 8. 11. 원고의 분양담당자로부터 실제 분양실적이 10% 미만임에도 이 사건 오피스텔이 55% 이상 분양이 완료되었는데, 로얄층 확보를 위해 오늘 가계약이라도 해놓고 2022. 8. 16. 주민등록등본, 인감증명서, 인감도장을 지참하여 본계약을 체결하면 된다고 원고에게 과대광고를 하였고, 이에 원고는 2022. 8. 11. 이 사건 오피스텔에 대한 가계약을 체결하며 피고에게 가계약금 10,000,000원과 수입인지대 150,000원을 지급하였다. 그 다음날 원고는 이 사건 오피스텔의 분양실적이 3% ~ 10%인 사실을 알게 되어 피고에게 10,150,000원의 반환 요청 및 본계약을 체결하지 않고 가계약을 해제하겠다는 의사표시를 하였으므로, 이 사건 공급계약은 성립되지 않았고, 가계약 해제에 따른 원상회복으로 피고는 원고에게 10,150,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 각 공급계약의 성립 원고는 2022. 8. 11. 피고와 본계약으로서 이 사건 공급계약을 체결하였고, 당시 이 사건 계약약정합의를 통해 이 사건 공급계약서에서 정한 계약금(공급대금의 10%) 중 10,000,000원은 계약 당일 지급하고, 계약잔금 30,000,000원은 약정한 해당 납부예정일에 지급하고, 나머지 금액은 잔금 납부시에 지급하기로 약정함에 따라, 피고에게 계약금 10,000,000원을 지급하였다.

2) 이 사건 각 공급계약서 제3조 제1항, 제2조 제1항에 따른 위약금 청구 원고의 중도금, 잔금 지급의무 불이행에 따른 피고의 계약해제 및 원고의 위약금을 규정한 이 사건 공급계약서 제2조 제1항 및 제3조 제1항은 원고의 계약잔금 30,000,000원 지급의무 불이행의 경우에도 적용된다고 해석하여야 한다.

원고는 이 사건 계약약정합의에서 약정한 납부예정일까지 피고에게 계약잔금을 지급하지 않았고, 피고는 이 사건 공급계약서 제2조 제1항에 따라 원고의 계약잔금 지급의무 이행지체를 원인으로 이 사건 공급계약을 해제하였다.

따라서 원고는 피고에게 이 사건 공급계약서 제3조 제1항에 따른 위약금(공급대금 총액의 10%)에서 기지급 계약금 10,000,000원을 공제한 금액인 81,235,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 공급계약의 성립 여부(본소 청구)

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니나 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의가 있으면 족하다고 할 것이다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다51650 판결, 대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 등 참조).

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음의 사실 즉, 원고와 피고의 서명 내지 날인이 이루어진 이 사건 공급계약서에는 목적물, 공급대금의 액수와 지급시기, 목적물의 인도와 소유권이전등기 시기 등 계약의 중요 사항이 모두 정해져 있는 사실, 원고는 이 사건 공급계약서에 서명하면서 이 사건 공급계약을 체결하였음을 전제로 한 계약자확인서, 중도금납부확인서, 목적물확인서, 미비서류보완각서, 설계변경동의서, 개인정보 수집 및 이용에 관한 동의서, 사업자등록 안내 확인각서, 이 사건 계약약정합의서 등 추가 작성문서의 내용을 확인하고 서명한 사실, 이 사건 공급계약서 및 위 추가 작성문서에 향후 본계약 체결을 예정하고 있다는 점을 인정할

어떠한 내용도 기재되어 있지 않은 사실을 종합하여 보면, 원고와 피고는 이 사건 공급계약서에 서명 내지 날인함으로써 이 사건 공급계약의 중요 사항에 관한 의사합치를 이룬 사실을 인정할 수 있으므로, 원고와 피고 사이에 본계약으로서 이 사건 공급계약이 성립되었다고 봄이 타당하다.

한편 원고가 제출한 증거만으로는 원고의 분양담당자가 이 사건 공급계약서를 작성할 당시 피고에게 로얄층 확보를 위해 오늘 가계약이라도 해놓고 추후에 주민등록등본, 인감증명서, 인감도장을 지참하여 본계약을 체결하면 된다고 말하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그리고 앞서 든 증거들에 의하면, 원고가 이 사건 공급계약서에 서명한 당일 피고로부터 그 원본을 교부받지 않았고 그로부터 며칠 후 인감도장, 인감증명서 등 계약준비서류를 보완하기로 한 사실은 인정할 수 있으나, 앞서 인정한 바와 같이 원고는 이 사건 공급계약서에 서명하면서 이 사건 공급계약을 체결하였음을 전제로 미비서류보완각서의 내용을 확인하고 서명한 점에 비추어 보면, 위와 같은 사실만으로는 원고와 피고가 본계약으로서 이 사건 공급계약을 체결하였다는 점을 인정하는데 방해되지 아니한다.

그렇다면 이 사건 공급계약이 가계약임을 전제로 한 원고의 본소 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 이 사건 공급계약서 제3조 제1항, 제2조 제1항에 따른 위약금 청구(반소 청구)

1) 원고는 이 사건 계약약정합의에 따라 피고에게 이 사건 공급계약서에 기재된 계약금(공급대금 총액의 10%) 중 10,000,000원은 이 사건 공급계약서 작성시에 지급하고, 계약잔금 30,000,000원은 2022. 8. 20.까지, 나머지 금액은 입주지정일 시작일로부터 잔금 지급일까지 지급하기로 약정한 사실, 원고는 이 사건 공급계약서에 서명한 후 피고에게 위 10,000,000원을 지급하였으나, 계약잔금 30,000,000원을 위 약정기일까지 지급하지 않은 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

2) 원고의 중도금, 잔금 지급의무 불이행에 따른 피고의 계약해제 및 원고의 위약금을 규정한 이 사건 공급계약서 제2조 제1항 및 제3조 제1항이 원고의 이 사건 계약약정합의에 따른 계약잔금 30,000,000원 지급의무 불이행의 경우에도 적용된다고 해석할 수 있는지를 살펴본다.

법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 의미를 명백하게 확정하는 것으로서 당사자가 표시한 문언에서 그 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 문언의 내용, 법률행위가 이루어진 동기과 경위, 당사자가 법률행위로 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석해야 한다(대법원 1996. 10. 25. 선고 96다16049 판결 등 참조).

앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 내지 사정을 종합하여 보면, 원고의 이 사건 계약약정합의에 따른 계약잔금 30,000,000원 지급의무 불이행의 경우, 원고의 중도금, 잔금 지급의무 불이행에 따른 피고의 계약해제 및 원고의 위약금을 규정한 이 사건 공급계약서 제2조 제1항 및 제3조 제1항이 적용된다고 해석할 수는 없고, 이 사건 계약약정합의서 내용 중 위와 같은 경우를 예상하여 명시적으로 규율하는 부분, 즉 15일 이상 계약잔금 미지급시 기지급 계약금은 피고에게 전액 귀속되고 원고에 대한 최고 없이 즉시 이 사건 공급계약이 해제된다는 부분이 적용된다고 해석함이 타당하다. 그렇다면 원고가 피고에게 기지급한 계약금이 피고에게 귀속되는 것을 넘어서 이 사건 각 공급계약서 제2조 제1항 및 제3조 제1항에 기한 위약금을 지급할

의무가 있다고 볼 수 없으므로, 피고의 반소 청구는 이유 없다.

① 피고는 이 사건 오피스텔 수분양자들과 공급계약을 체결하기 위해 공급계약서의 내용을 미리 마련하였는데, 당시 수분양자로부터 해당 세대 공급대금 총액의 10%로 정한 계약금 전액을 지급받고 수분양자와 해당 세대에 관한 공급계약을 체결한 후, 피고가 정한 기일에 중도금과 잔금을 지급받기로 하는 방침을 세웠다.

② 이러한 방침에 기초하여 피고는 공급계약서 제1조 제1항에서 위와 같은 수분양자의 계약금, 중도금, 잔금 지급의무 내용을 정하면서, 당시 공급계약 체결 후 수분양자의 계약금 지급의무 불이행이라는 사정은 예상할 수 없었기에 이에 따른 법률관계를 정하는 계약조항을 마련할 필요가 없었고, 당시 예상할 수 있었던 수분양자의 중도금, 잔금 지급의무 불이행에 따른 법률관계를 규율하기 위해 제2조 제1항 제1호, 제2호에서 원고의 계약해제에 관하여, 제3조 제1항에서 그러한 원고의 계약해제에 따른 수분양자의 위약금에 관하여 정하였다.

③ 그 후 피고는 계약금에 관한 방침을 변경하여 수분양자로부터 당초 공급계약서에서 공급대금 총액의 10%로 정한 계약금 중 10,000,000원은 해당 세대에 관한 공급계약을 체결할 때, 계약잔금 30,000,000원은 수분양자와 약정한 공급계약 체결 이후 특정일에, 나머지 금액(이하 '나머지 변경금액'이라 한다)은 입주지정일 시작일부터 잔금 지급일까지 지급받기로 정하였다.

④ 이에 따라 피고는 공급계약서 제1조 제1항 중 수분양자의 계약금 지급의무 내용을 변경할 필요성이 발생하였고, 새롭게 예상할 수 있게 된 공급계약 체결 후 수분양자의 계약잔금 및 나머지 변경금액 지급의무 불이행에 따른 법률관계를 규율하는 계약내용을 추가할 필요성도 발생하였다.

⑤ 피고는 위와 같이 계약내용을 변경하거나 추가하기 위해, 당초 마련해 놓은 기존 공급계약서의 해당 부분을 직접 변경하거나 추가하는 방법으로 수정하지는 않았고, 대신 별도로 미리 관련 내용을 기재해 놓은 계약약정합의서 양식을 마련한 후, 수분양자와 해당 세대에 관한 공급계약을 체결할 때 수분양자로부터 기존 공급계약서 및 별도로 마련한 계약약정합의서 모두에 날인을 받기로 정하였다.

⑥ 피고가 별도로 마련한 계약약정합의서 양식은 내용 부분과 수분양자 서명날인 부분으로 구분되고, 그 중 내용 부분은 수기로 기재하는 부분과 부동문자로 기재된 부분으로 다시 구분된다.

수기로 기재하는 부분은 해당 세대 동호수와 타입, 수분양자의 인적사항, 총 공급대금, 계약금

총액(공급대금 총액의 10%), 계약잔금 납부예정일, 계약약정합의서 작성일이고, 나머지 내용은 부동문자로 기재되어 있다.

부동문자로 기재된 부분의 구체적 내용은 기초사실에서 인정한 해당 부분 기재와 같다. 그 주요내용은 '수분양자는 공급계약 체결하면서 계약금 10,000,000원을 지급하였고, 계약잔금 납부예정일까지 계약잔금 30,000,000원을 지급하고, 입주지정일 시작일부터 잔금 지급일까지 나머지 변경금액을 지급한다. 수분양자가 계약잔금을 15일 이상 지급하지 않을 경우 및 나머지 변경금액 지급의무를 불이행할 경우 기지급 계약금은 원고에게 전액 귀속되고 최고 없이 즉시 공급계약이 해제되며 해당 세대에 관한 모든 권리는 소멸한다. 수분양자는 기지급 계약금 귀속 및 해당 세대 권리 상실에 대한 위 내용을 모두 확인하고 이해하였다.'라는 것이다.

⑦ 위와 같은 경위에 따라 원고는 2022. 8. 11. 이 사건 공급계약서에 서명하면서 이 사건 계약약정합의서도 그 내용을 확인하고 서명하였다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구와 피고의 반소 청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김지희