

인천지방법원 2024. 4. 16 선고 2023가단245644(본소), 2023가단263406(반소) 판결

[계약금반환청구의 소 · 위약금 및 해약금 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 새움

담당변호사 김영아, 한서윤

원고들 소송복대리인 변호사 김준기

피고(반소원고) 주식회사 C

소송대리인 변호사 김부영

변론 종결 2024. 1. 16.

판결 선고 2024. 4. 16.

주 문

- 원고(반소피고)들의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)들이, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)들에게

40,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

반소 : 원고들은 연대하여 피고에게 47,269,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 인천 서구 D 소재 E 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다) 신축·분양사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행위탁자이고, 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)은 피고와 사이에 관리형 토지신탁계약을 체결한 위 사업의 시행수탁자이며, G 주식회사는 위 오피스텔 신축 시공사이다.

나. 원고들은 2022. 10. 8. F과 사이에 위 회사가 공급하는 이 사건 오피스텔 H호에 관한 공급계약(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다)을 체결하면서, 중도금 납부확인서, 설계변동 동의서, 계약 약정 합의서, 미비서류 보완각서 등을 작성하였고, 피고도 시행위탁자로서 위 공급계약 체결에 참여하였는데, 위 공급계약의 주요 내용은 다음과 같다.

■ 재산의 표시 : 인천 서구 D에 있는 E건물 H호

위 표시재산을 공급함에 있어 분양사업자 겸 시행수탁자인 (주)F을 '갑', 공급받는 자를 '을', 시공사인 G(주)를 '병', 시행위탁자인 (주)C를 '정'이라 칭하며 다음과 같이 공급계약을 체결한다.

■ 부동산 신탁회사 : (주)F ■ 신탁계약 : 관리형 토지신탁

■ 입주예정일 : 2025년 11월 24.일

제1조(대금 납부방법)

갑은 위 표시 부동산을 아래 방법으로 분양하고, 을은 해당 금액을 반드시 본인 명의로 갑이 지정한 아래 은행계좌로 무통장 입금(납부)하여야 한다.

① 분양금액 납부일정 및 납부금액

계약시	2022. 11. 8.	2023. 3. 10.	2023. 8. 10.	2024. 3. 8.	2024. 10. 10.	2025. 3. 10.	입주지정기간 내
82,762,000	82,762,000	82,762,000	82,762,000	82,762,000	82,762,000	82,762,000	261,807,000

제2조(계약의 해지 또는 해제)

① 갑은 을이 다음 각호에 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 을은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금을 1회라도 납부한 후에는 갑이 인정하는 경우에 한한다.

제3조(위약금)

① 제2조 제1항 각호 및 제2항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 공급대금 총액의 10%는 위약금으로 갑에게 귀속되며, 만약 제18조에 의거 갑 또는 정이 대납한 중도금 대출이자가 있는 경우에는 전액 상환해야 한다.

제18조(중도금 무이자 대출)

① 지정된 대출금융 기관으로부터 을이 중도금의 대출을 받은 경우 금융자금에 대한 이자를 정이 통보하는 입주지정일의 최초일 전일까지는 정이 대신 납부하고, 입주개시일(포함) 이후 이자는 을이 납부하여야 한다. 지정하지 않은 금융기관으로부터 을이 직접 대출받은 경우에는 정이 중도금이자를 대납하지 않으므로 을이 대출이자를 해당기관에 직접 납부하여야 한다.

제19조(관리형 토지신탁계약)

② 본 공급계약에서 시행수탁자 (주)F은 분양 물건에 대한 분양공급자(매도인)의 지위에 있으나, 본

건 신탁의 수탁자로서 신탁계약에 의거 신탁업무 범위 내에서 신탁재산을 한도로만 매도인으로서의 책임을 부담하고, 본 공급계약으로 인한 매도인으로서의 일체의 의무 및 실질적 시행 주체로서의 의무와 책임은 신탁 계약의 시행위탁자 겸 수익자인 (주)C가 부담하고 있음을 인지한다.

③ 본 공급물건은 신탁법 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 토지신탁사업에 의거 공급되는 물건인바, 위탁자 겸 수익자인 (주)C와 수탁자 (주)F 간 신탁해지 등의 사유로 신탁계약이 종료 또는 해제되는 경우(개별 수분양자에게로의 소유권 이전 포함), 본 사업상 시행자의 지위에 기한 수탁자의 모든 권리·의무는 위탁자 겸 수익자인 (주)C에게 면책적으로 포괄 승계되며, 이에 따라 수탁자의 수분양자에 대한 모든 권리 의무도 공급계약서 변경 등 별도의 조치 없이 위탁자 겸 수익자인 (주)C에게 면책적으로 포괄 승계된다.

다. 또한, 원고들은 2022. 10. 8. 피고와 사이에 계약금 안심보장 약정(이하 '이 사건 안심보장 약정'이라 한다)을 체결하였는데, 위 약정의 주요 내용은 다음과 같다.

■ 표시 공급재산

물건명	E건물	부동산 표시(사업지주소)	인천 서구 D 일대
동·호수	H호	타입	84㎡ B

상기 표시 공급재산(이하 '표시재산'이라 한다)을 공급함에 있어 사업주체(시행위탁자) 갑은 매수인이 2022. 10. 8.에 체결한 E건물 공급계약(이하 '원 계약')과 관련하여, 을은 다음과 같은 내용을 인지하고 특약(이하 '본 특약'이라 하며, '원 계약'과 '본 특약'을 통칭하여 '본 계약'이라 한다)을 체결한다.

■ 특약내용

특약사항	특약조건
계약금 안심보장제	계약금(4,000만 원) 환매 가능 조건

■ 계약금 안심보장 특약내용

제1조(계약금 안심보장제)

- ① 을은 사업주체가 지정하는 '특약 해지 접수기간' 내에 한하여 원 계약 해지 신청 및 기 납부한 계약금 환불을 요청할 수 있다
- ② 사업주체는 본 계약의 입주지정기간 개시일(이하 '특약기한'이라 한다) 이전에 '특약 해지 접수기간'을 1회 정하여 을의 주소지로 '특약 해지 접수기간' 개시 7일 전까지 '특약 해지 신청안내문'을 발송하기로 한다.
- ③ 제1항에 의거 사업주체는 '특약 해지 접수기간'동안 을의 본 계약 유지 의사를 확인할 수 있으며, 을이 사업주가 특약 해지 신청 안내문에 명기한 송달장소로 특약 해지 신청을 서면 접수한 경우 아래의 각 목과 같이 특약 해지 절차를 진행한다. 단, 별도 의사 표시가 없는 경우 원 계약 유지하며 잔금은 입주지정기간 내 납부하여야 한다.

가. 을의 특약 해지 요청 서류 접수 후 사업주체는 입주지정기간 종료일까지 계약을 해지하고, 입주지정일 종료일로부터 3개월 이내 계약금(4,000만 원)을 지급하기로 한다.

나. 제1항에 따라 원 계약 해지 시기 실행된 중도금 대출과 관련하여 이자는 갹이 부담하며 이와 관련하여 중도금 대출 등을 연장하는 경우 을은 동의하여야 한다.

제2조(기타사항)

- ① 제1조와 무관하게 을의 요청으로 원 계약을 해지하는 경우, 본 특약은 적용되지 않는다.
 - ② 제1조에 의거 계약이 해지되는 경우 을이 이미 납부한 대금 중 원 계약의 계약금을 제외하고 반환하는 금액(중도금 등)에 대하여 법정이자 및 별도의 가산이자를 추가 지급하지 않는다.
- 라. 한편, 원고들이 이 사건 공급계약 체결 당시 피고와 사이에 작성한 계약 약정 합의서의 내용은 위 공급계약에서 정한 계약금 87,269,000원 중 1,000만 원은 2022. 10. 8., 3,000만 원은 2022. 10. 11., 나머지 47,269,000원은 입주지정일(2025. 11. 24. 예정) 시작일로부터 잔금 납부시까지 사이에 각 납입한다는 것이었고, 원고들은 위 합의서에 따라 2022. 10. 14.까지 피고에게 위 계약금 중 4,000만 원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 납입하였으나, 이후 위 공급계약에서 정한 중도금은 납입하지 아니 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갹 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 본소 청구원인

1) 주위적 청구원인 이 사건 공급계약은 이 사건 안심보장 약정에 따른 원고들의 위 공급계약 해지 요청서류 접수를 조건으로 해지되는 계약으로, 원고들은 피고에게 이 사건 소장 부분의 송달로써 위 해지 요청서류 접수기간의 개시를 요청하고, 그 사후적 절차로 당연히 예정되어 있는 위 공급계약 해지 신청을 하며, 이 사건 계약금의 반환을 구하는바, 피고는 원고들에게 위 안심보장 약정 제1조에 따라 위 계약금 4,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 청구원인 원고들은 이 사건 안심보장 약정의 내용이 이 사건 공급계약이 해지되고 이 사건 계약금이 반환되더라도 위 안심보장 약정 제1조 제3항 나.호에 따라 중도금 대출에 관한 의무가 소멸되지 않고 계속됨을 감수해야 한다거나, 위 공급계약 해지 의사가 있음에도 중도금 납부 불이행으로 인한 계약 해지 및 위약금 발생 방지를 위하여 피고가 기간을 지정해 줄 때까지 중도금을 계속 납부해야 한다는 것임을 모르는 상태에서 법률행위의 중요 부분에 관한 동기의 착오에 빠져 위 공급계약을 체결하였고, 한편, 위 안심보장 약정이 피고가 부동산 경기 추락 시점에서 이 사건 오피스텔 분양의 저조함을 타개할 목적으로 내세운 유인책이었음을 고려할 때, 위 안심보장 약정이 없었더라면 원고들이 위 공급계약을 체결하지 않았을 것임은 경험칙상 명백하다.

이에 원고들은 이 사건 공급계약을 취소하고, 피고에 대하여 이 사건 계약금의 반환 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 판단

1) 주위적 청구에 대한 판단 원고들의 이 사건 공급계약 해지 요청서류 접수기간 개시 및 위 공급계약 해지의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2023. 6. 8. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다. 그러나, 위에서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 안심보장 약정은 원고들에게 이 사건 공급계약에 대한 해지권을 유보하면서, 위 해지권의 행사기간을 '피고가 지정하는 이 사건 오피스텔의 입주지정기간 개시일 전 일정 기간'이라는 불확정기한으로 정하고 있다 할 것이고, 위 해지권은 일종의 형성권으로 원고들 및 피고 사이에 위와 같은 행사기간에 관한 약정이 있는 이상 그 기간 내에 행사하여야 하며(대법원 2014. 6. 26. 선고 2013다63356 판결 참조), 위 불확정기한은 그에 정한 '피고의 이 사건 오피스텔 입주지정기간 개시일 전의 일정 기간 지정'이라는 사실이 발생한 때 또는 발생하지 아니하는 것으로 확정된 때에 기한이 도래한다 할 것인데(대법원 2003. 8. 19. 선고 2003다24215

판결 참조), 원고가 제출한 증거들만으로는 위 불확정기한에 정한 위 사실이 발생하였다거나 발생하지 않는 것으로 확정되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 또한, 원고들의 위 공급계약 해지 요청서류 접수기간 개시 신청이 있다 하여 곧바로 위 기한이 도래한다고 볼 수도 없다.

따라서, 원고들의 이 사건 공급계약 해지는 이 사건 안심보장약정에서 정한 해지권 행사기간이 도래하기 전에 이루어진 것으로서 이를 적법·유효하다 할 수 없는바, 이와 다른 전제에 선 원고들의 주위적 청구는 받아들이지 아니 한다.

2) 예비적 청구에 대한 판단 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고(민법 제109조 제1항 본문), 의사표시를 함에 있어 내심적 효과의사의 형성과정에 착오가 발생한 동기의 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결 참조).

돌이켜 이 사건에 대하여 보건대, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2호증의 각 기재에 비추어 볼 때, 원고들이 제출한 증거들만으로는, 원고들이 앞서 본 바와 같은 이 사건 안심보장 약정의 내용 및 그 의미 내지 효과를 몰랐다가, 그에 대한 착오를 일으켜 이 사건 공급계약을 체결하였다거나, 위 공급계약 체결에 있어 내심적 효과의사의 형성과정에 동기의 착오가 발생한 바 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는바, 더 나아가 살피지 않더라도 원고들의 예비적 청구 역시 받아들일 수 없다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 반소 청구원인

원고들은 이 사건 공급계약에 반하여 중도금을 납부하지 않은 채, 이 사건 본소를 제기하면서 위 공급계약 해지 및 이행 거절 의사를 명시적으로 표시하였는바, 피고는 이 사건 반소장 부분의 송달로써 위 공급계약을 해제한다.

결국 이 사건 공급계약은 원고들의 귀책사유로 해제되었다고 할 것이므로, 원고들은 연대하여 피고에게 이 사건 공급계약 제3조에 따라 위약금으로 위 공급계약에서 정한 공급대금의 10%에 해당하는 87,269,000원(= 8억 7,269만 원 × 10%)에서 피고가 물취하는 이 사건 계약금 4,000만 원을 공제한 나머지 47,269,000원(= 87,269,000원 - 4,000만 원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

갑 제1호증, 을 제2, 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고에게 이 사건 공급계약의 해제권이 있다거나, 피고가 원고들에 대하여 위 공급계약 제3조에 기한 위약금을 청구할 수 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는바, 이와 다른 전제에 선 피고의 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

- 1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 오피스텔의 공급자(매도인)는 피고가 아닌 F이고, 피고는 F과 사이에 관리형 토지신탁계약을 체결하고 F에게 이 사건 사업의 시행을 위탁한 자일 뿐이다.
- 2) 관리형 토지신탁계약은 차입형 토지신탁계약과 달리 신탁회사가 부동산 개발사업에 소요되는 자금을 직접 차입하여 조달해야 할 의무는 없지만, 대외적인 관계에서는 사업주체 및 분양자의 지위에서 명의자로서의 모든 책임을 부담하고, 다만 이러한 신탁회사의 대외적인 책임을 부담하기 위하여 내부적으로 시행사가 1차적으로 그 의무를 부담하고 시공사가 2차적으로 시행사의 의무 이행을 보증하는 약정을 체결하는 것이 원칙인바, F과 관리형 토지신탁계약을 체결한 피고는 특별한 약정이 없는 한 대외적 공급자인 F의 의무를 부담하는 외에 그 권리까지 행사할 수는 없다.
- 3) 이 사건 공급계약 제19조 제2항에 비추어 보더라도, 피고는 공급자로서의 모든 의무 및 실질적 시행주체로서의 의무와 책임만을 부담할 뿐이고, 위 공급계약을 해제하고 그로 인한 원상회복 및 손해배상 등을 청구할 수 있는 F의 공급자로서의 권리는 피고에게 유보되어 있지 않다.
- 4) 피고와 F 사이의 신탁계약이 종료 또는 해제되어 앞서 본 이 사건 공급계약 제19조 제3항에 따라 F의 원고들에 대한 모든 권리가 피고에게 포괄 승계되었다고 인정할 만한 증거나 자료가 없다.
- 5) 피고도 이 사건 사업의 시행위탁자로서 이 사건 공급계약의 체결에 참여한 당사자이기는 하나,

앞서 본 위 공급계약 제2조에 의하면, 원고들의 의무 불이행에 따라 위 공급계약을 해제할 수 있는 주체는 F만으로 특정되어 있기도 하다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박진영