

서울서부지방법원 2021. 5. 28 선고 2020가합37133(본소), 2020가합41774(반소) 판결
[매매대금 및 구상금지급청구 · 기타(금전)]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 여의

담당변호사 이광익

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 정동근

변론 종결2021. 4. 16.

판결 선고2021. 5. 28.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 1,225,414,697원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 1,225,414,697원 및

이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 202,838,733원 및 이에 대하여 2019. 10. 1.부터 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 5. 26. 피고와 원고가 안산시 단원구 C 외 1필지 지상에 신축·분양하던 D의 상가 E호와 F호(이하 E호와 F호를 합하여 '이 사건 상가'라 한다)와 각 상가의 대지지분(이하 이 사건 상가와 각 상가의 대지지분을 합하여 '이 사건 상가 등'이라 한다)을 피고에게 각 680,000,000원[계약금 각 68,000,000원, 중도금 합계 각 272,000,000원(6차수에 걸쳐 나누어 지급), 잔금 각 340,000,000원]에 공급하기로 하는 계약(상가의 용도를 제외하면 E호와 F호에 관한 계약의 내용이 동일하므로 모두 합하여 이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 분양계약의 주요 내용은 아래와 같다.

■ 재산의 표시: 경기도 안산시 단원구 C 외 1필지 E호(F호)

44.140	11.290	55.430	10.560	65.990	7.557
--------	--------	--------	--------	--------	-------

제1조 (공급금액 및 납부방법)

1) 원고는 위 표시재산을 아래방법으로 공급하며, 피고는 해당금액을 무통장 입금방법으로 납입한다.

680,000,000	256,603,774	348,905,660	38,490,566	68,000,000	47,600,000	47,600,000	47,600,000	47,600,000	40,800,000	40,800,000	340,000,000
-------------	-------------	-------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-------------

(중략)

제6조(중도금 및 잔금납부)

- 1) 중도금 및 잔금의 납부는 원고가 지정하는 납부계좌로 하며 원고는 중도금 납부일을 피고에게 별도로 통보할 의무를 지지 않는다.
- 2) 계약자가 직접 용자 신청하여 용자받은 중도금 및 잔금은 제1조에 명시된 중도금 및 잔금납부일자에 원고에게 입금(납부)되어야 하며 납부일 경과시는 본 계약서상의 연체요율에 의거 연체이자를 부담한다.

제7조 (소유권이전)

- 1) 원고는 본 건물의 준공일로부터 30일 이내에 소유권보존등기를 필하여야 한다.
- 2) 피고는 공급대금 및 기타 납부액을 완납하고 원고의 소유권 보존등기가 완료되는 날로부터 익월 말일 이내에 피고의 비용으로 소유권 이전등기를 필하여야 하며, 피고가 이전절차를 완료하지 않음으로써 발생하는 제피해 및 공과금은 피고가 전액 부담하여야 한다.

(중략)

제15조(입주절차)

- 1) 피고는 공급대금 및 연체료를 기일 내에 완납하고 원고가 요구한 제반서류를 제출한 후 입주일이 명시된 입주증을 발급받아 입주하여야 한다.
- 2) 피고는 입주 시 선수관리비 예치금을 납부하여야 한다.
- 3) 피고는 원고가 지정하는 입주시정기간 만료일 익일부터 입주여부와 관계없이 관리비를 부담해야 한다. 단, 입주시정기간 만료일 이전 입주시에는 실입주일로부터 관리비를 부담해야 한다.
- 4) 입주일은 공사 진행결과에 따라 단축될 수 있으며, 이 경우 미 도래된 중도금과 잔금은 실입주일 이전에 납부해야 한다.

제16조(중도금 대출)

- 1) 대출금융기관은 원고가 지정하는 은행으로 하며 원고가 통보한 기한까지 대출을 신청하지 않거나, 신용불량, 대출금융기관의 제반 사정 등으로 대출실행이 되지 않을 경우에 피고는 중도금을 현금으로 납부하여야 한다.

- 2) 중도금 대출로 발생하는 보증수수료, 인지대, 기타제반비용은 피고가 부담하여야 한다.
- 3) 피고는 대출금융기관이 분양계약서 제1조에서 정한 납부계좌로 직접 입금하는 것에 동의한다.
- 4) 대출이자(중도금 대출이자)로부터 물건지 입주지정기간 만료일까지는 원고가 대납하고 만료일 익일부터는 피고가 납부하여야 한다.
- 5) 원고가 알선하지 않은 금융기관으로부터 피고가 직접 대출받는 경우 중도금무이자 융자대출에 적용되지 않으므로 피고가 대출이자를 금융기관에 직접 납부하여야 한다.

제17조 (분양대행)

- 1) 분양대행사는 주식회사 G에서 대행한다. 분양대행사는 업체사정에 의해 변경될 수 있다.

(중략)

제19조 (기타사항)

(중략)

- 18) 본 계약에 명시되지 않은 사항 원고와 피고가 합의하여 결정하며 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

(후략)

나. 원고는 2018. 2. 9. 피고와 이 사건 분양계약상 중도금의 지급시기와 횟수 등을 변경하는 내용의 변경계약을 체결하였다(이하 '이 사건 변경계약'이라 한다). 이 사건 변경계약의 내용 중 변경되었거나 새롭게 추가된 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(공급금액 및 납부방법)

- 1) 원고는 위 표시재산을 아래방법으로 공급하며, 피고는 해당금액을 납부계좌에 무통장 입금방법으로 납입한다.

680,000,000	256,603,773	384,905,660	38,490,567	68,000,000	136,000,000	136,000,000	340,000,000
-------------	-------------	-------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------

제18조 오피스텔분양보증 주요내용

보증기간 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 사회통념상 주채무자의 정상적인

오피스텔분양계약 이행을 기대하기 어려운 상태를 말합니다.

(생략)

1. 분양대금 외 별도의 권리금 및 사례비를 지급하지 않았습니다.
2. 분양권 전매확약 및 일정 금액의 프리미엄을 확답 받지 않았습니다.
3. 분양계약서의 내용 외 분양상담 시 분양요원과 구두 또는 서면상으로 이루어진 특약은 어떠한 내용이라도 효력을 주장할 수 없음을 인정한다.
4. 분양시점에 설명한 잔금 용자 및 예상월세, 예상수익률은 예상이며 준공 후 고객의 신용도 및 시장 상황에 따라 달라질 수 있습니다.

확인자: 매수인 000

다. 피고는 원고에게, 2017. 2. 21. 및 2017. 2. 22. 이 사건 분양계약에 따른 계약금 각 6,800만 원을 지급하였고, H은행의 중도금대출을 통하여 2018. 2. 13. 이 사건 변경계약에 따른 1차 중도금 각 1억 3,600만 원을, 2018. 7. 2. 2차 중도금 각 1억 3,600만 원을 지급하였다.

라. 원고는 2019. 4. 30.경 피고에게 입주지정기간은 2019. 5. 6.부터 2019. 6. 5.까지이고 잔금은 2019. 5. 1. 이후로 납부 가능하며, I은행과 H은행의 중도금대출을 상환하여야 입주가 가능하다는 취지를 통지하였다.

마. 원고는 2019. 5. 13. 이 사건 상가 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

바. 피고는 H은행의 중도금대출 만기일인 2019. 9. 30.까지 중도금 대출채무를 변제하지 아니하였고, 원고는 2018. 2. 13. 피고의 연대보증인으로서 피고가 변제하여야 할 중도금 대출채무 원리금 합계 545,414,697원을 H은행에 대위변제하였다.

2018. 2. 13.	272,000,000원	747,590원	272,747,590원
2018. 2. 13.	272,000,000원	667,107원	272,667,107원545,414,697원

사. 피고는 2019. 8. 25.경 원고와 분양대행사인 주식회사 G에게 이 사건 분양계약 체결 당시 분양계약의 내용으로 포함시킨 전매 약정이 이행되지 않고 있으므로 계약의 취소 등 원만한 해결을

부탁한다는 취지를 통지하였고, 2020. 5. 26.경 다시 원고에게 전매 약정을 이행하지 않고 있다는 이유로 주위적으로 분양계약을 해지하고 예비적으로 기망 및 착오에 의하여 분양계약을 취소한다는 통보를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 기초사실 가. 나. 라.항에 의하면 이 사건 분양계약 및 변경계약에서 이 사건 상가 등 분양대금의 잔금 지급기일로 정한 입주일은 원고가 지정하여 통보한 입주지정기간의 말일인 2019. 6. 5.로 보아야 하고, 변론종결일 현재 위 잔금 지급기일이 도과한 사실이 역수상 명백하다. 또한 기초사실 가. 나. 다. 바.항을 종합하면, 피고는 이 사건 분양계약 및 변경계약에 따라 대출금융기관으로 지정된 H은행에서 이 사건 상가 등의 분양대금 중 중도금을 대출받아 납부하였는데, 원고는 위 피고의 중도금대출채무를 연대보증하였고, 2018. 2. 13. 피고의 연대보증인으로서 피고가 변제하여야 할 중도금 대출채무 원리금 합계 545,414,697원을 H은행에 대위변제한 사실이 인정된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 분양계약 및 변경계약에 따른 이 사건 상가 등의 분양대금 중 잔금 합계 680,000,000원(=E호 잔금 340,000,000원 + F호 잔금 340,000,00원)과 대위변제에 따른 구상금 545,414,697원을 합한 1,225,414,697원(= 680,000,000원 + 545,414,697원)을 지급할 의무가 있다.

2) 한편 원고는 위 돈에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 지연손해금의 지급도 구하고 있다.

그러나 당사자 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는다(대법원 2019. 10. 31. 선고 2019다247651 판결 등 참조).

앞서 든 증거에서 인정되는 이 사건 분양계약 및 변경계약의 내용에 따르면 원고는 피고로부터 분양대금의 잔금을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 상가 등의 소유권이전등기에 필요한 제반

서류를 교부하고 위 상가를 인도할 의무가 있다. 또한 피고의 원고에 대한 구상금 지급채무는 피고가 이 사건 분양계약 및 변경계약상 중도금 지급을 위해 원고의 알선을 통해 대출받은 돈을 원고가 대위변제한 것으로서 사실상 이 사건 상가 등의 중도금 지급채무와 같은 성격을 가지고, 이 사건 분양계약 및 변경계약에 따른 분양대금 잔금 지급기일이 도래한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 분양대금 잔금 지급기일이 도래한 이후부터는 피고의 위 구상금 지급채무는 원고의 이 사건 상가 등의 소유권이전등기 서류 교부의무 및 위 상가의 인도 의무와 동시이행의 관계에 있다고 보아야 한다. 이 사건에서 원고가 피고의 분양대금 잔금 및 구상금 지급 의무와 동시이행 관계에 있는 자신의 의무를 이행하거나 이행을 제공하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로 피고는 분양대금의 잔금 및 구상금을 지급하지 아니한 데 대한 이행지체의 책임을 지지 않는다. 따라서 원고의 지연손해금 청구는 이유 없다.

나. 피고의 계약해제 항변에 관한 판단

피고는 이 사건 분양계약 체결 당시 원고 내지 원고의 위임을 받은 분양대행사인 주식회사 G(이하 '소외 회사'라 한다)과 사이에서, 원고가 2017. 5. 중순 또는 늦어도 2017. 6. 말까지 이 사건 상가 등을 전매하고 2,000만 원에서 3,000만 원 사이의 전매차익을 피고에게 지급하는 내용의 전매약정(이하 '이 사건 전매약정'이라 한다)을 하였는데, 원고가 위 전매약정을 이행하지 아니하여 2019. 8. 25. 내지 2020. 5. 26. 자 해제의 의사표시로 이 사건 분양계약을 해제하였다고 항변한다. 그러나, 앞서 든 증거, 갑 제9 내지 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 을 제2 내지 7호증의 각 기재만으로는 원고와 피고 사이에 전매약정이 체결되었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고와 피고 사이에 전매약정이 체결되었음을 전제로 하는 피고의 위 항변은 이유 없다.

① 이 사건 분양계약서 및 변경계약서에는 전매약정이 포함되어 있지 않고, 오히려 이 사건 변경계약서에는 피고가 전매확약 및 일정 금액의 프리미엄을 확답 받지 않았음을 확인하고 분양계약서의 내용 외 구두로 이루어진 특약의 효력을 주장할 수 없다는 내용이 기재되어 있다. 이에 대하여 피고는 이 사건 변경계약서상의 확인자란에 추가적으로 서명하지 아니하였으므로 위와 같은 내용을 인정할 수 없다고 주장하나, 피고가 변경계약서에 기재된 내용을 확인하고 우측 하단

계약자란에 스스로 날인한 사실이 인정되는 이상 피고의 위 주장은 이유 없다.

② 피고는 2017. 2. 22. 원고와 원고가 분양받을 자를 공개모집 하였음에도 미분양이 발생한 경우 '본 분양계약' 체결조건이 성취된 것으로 본다는 내용의 조건부 분양계약을 체결하였다(이하 '이 사건 조건부 분양계약'이라 한다). 위와 같이 원고가 미분양 물건을 피고에게 인수시키기로 하면서 따로 전매약정을 체결한다는 것을 선뜻 납득하기 어렵다.

③ 원고는 소외 회사와의 분양대행계약 체결 시부터 원고가 승인한 분양계약서 양식을 사용하여 분양계약을 체결하도록 하고, 계약서상의 내용 및 특약도 원고의 승인 하에 작성하여야 하며, 분양업무 수행 중 이행할 수 없는 내용을 임의로 약속하는 행위 등을 금지해 왔고, 달리 원고가 이 사건 전매약정을 분양계약의 내용으로 할 것을 승인하였다고 볼 만한 자료도 없다.

④ J의 2018. 2. 10.자 확약서, K의 2020. 5. 15.자 진술서 기재에 따르면 소외 회사의 직원이었던 J, L와 피고 사이에 이 사건 분양계약과 별도로 이 사건 전매약정을 체결하였던 것으로 볼 여지가 있을 뿐 이를 넘어 이 사건 전매약정이 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 분양계약 및 변경계약의 내용이 되었다고까지 인정하기는 어렵고, 피고 스스로도 원고 및 소외회사에 보낸 2019. 8. 25.자 내용증명에서 소외 회사의 직원들인 J, L와 이 사건 전매약정을 구두약속 하였다고 주장할 뿐 원고와 이 사건 전매약정을 체결하였다고 주장하지는 않았다.

⑤ 피고는 민법 제126조의 표현대리에 의한 전매약정 체결도 주장하나, 피고가 이 사건 조건부 분양계약서 및 분양계약서에 이 사건 전매약정이 포함되지 않았다는 점을 확인하고도 스스로 날인한 점, 피고는 원고에게 이 사건 전매약정이 유효한지 혹은 소외 회사의 직원이 이 사건 전매약정을 체결할 수 있는지에 대하여 확인하지도 않은 것으로 보이는 점, 이 사건 변경계약서에 명시적으로 "분양계약서의 내용 외 분양상담 시 분양요원과 구두 또는 서면상으로 이루어진 특약은 어떠한 내용이라도 효력을 주장할 수 없음을 인정한다"라고 기재되어 있음에도 피고는 변경계약서에 스스로 날인한 점, 상가를 분양하려는 목적을 가진 원고가 피고와 상가분양계약을 체결하면서 분양권 전매 및 프리미엄의 지급을 약속한다는 것이 분양거래상 극히 이례에 속하는 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고가 소외 회사의 직원인 J, L가 원고를 대리하여 적법하게 전매약정을 체결할 수 있다고 믿는 데 정당한 사유가 있다고 보기 어려우므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 피고의 착오 취소 항변에 관한 판단

피고는 이 사건 전매약정이 이 사건 분양계약에 포함되는 것으로 믿고 원고와 이 사건 분양계약을 체결하였고, 이는 위 분양계약 당시 표시하였거나 원고에 의하여 유발된 동기의 착오이므로 이를 이유로 위 분양계약을 취소한다고 주장한다.

동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요 부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하여 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되거나(대법원 1997. 9. 30. 선고 97다26210 판결 등 참조), 적어도 동기의 착오가 상대방에 의해 유발된 경우라야 한다(대법원 1994. 6. 10. 선고 93다24810 판결 등 참조).

살피건대, 피고가 착오에 빠졌다고 인정할 증거가 없고, 가사 피고가 그 주장과 같이 이 사건 전매약정이 이 사건 분양계약에 포함되는 것으로 믿고 이 사건 분양계약을 체결하였다고 하더라도 이는 동기의 착오에 해당하는바, 앞서 2.나.항에서 살펴본 사정들에 비추어 보면, 을 제2 내지 7호증의 각 기재만으로는 이와 같은 동기가 계약의 상대방인 원고에게 표시되어 이 사건 분양계약의 내용에 포함되었다거나, 원고나 원고의 분양대행사인 소외 회사에 의하여 피고의 착오가 유발되었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 착오 취소 항변은 이유 없다.

라. 피고의 사기 취소 항변에 관한 판단

피고는 원고가 처음부터 이 사건 상가의 전매를 책임지거나 프리미엄을 지급할 의사가 없었음에도 전매를 책임지고 프리미엄을 받을 수 있도록 하겠다고 피고를 기망하였는바, 피고는 위와 같은 원고의 기망행위를 이유로 이 사건 분양계약을 취소한다고 주장하나, 을 제2 내지 7호증의 각 기재만으로는 원고가 피고를 기망하였다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 사기 취소 주장도 이유 없다.

마. 피고의 상계항변에 관한 판단

피고는 이 사건 분양계약이 해제 내지 취소됨에 따라 원고가 피고에게 분양대금 원금 680,000,000원을 원상회복하고 이에 대한 이자까지 지급할 의무가 있다는 전제에서, 원고의 피고에 대한 구상금채권을 위 피고의 원고에 대한 원상회복 채권 및 이자채권으로 상계한다고 항변한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약이 해제되었거나 취소되었다고 볼 수 없으므로, 피고의 위상계항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

바. 소결론

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 분양계약 및 변경계약에 따른 이 사건 상가 등의 분양대금 중 잔금 680,000,000원(=E호 잔금 340,000,000원 + F호 잔금 340,000,000원)과 피고의 중도금대출채무 대위변제에 따른 구상금 545,414,697원 합계 1,225,414,697원(= 680,000,000원 + 545,414,697원)을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고는 원고가 이 사건 분양계약의 주된 의무인 이 사건 전매약정을 이행하지 아니하였고, 이에 피고가 해제 의사 내지 착오 및 사기를 이유로 한 취소의 의사를 2019. 8. 28.경 원고에게 표시함으로써 이 사건 분양계약은 해제 또는 취소되었으므로, 원고는 피고에게 원상회복으로 지급받은 분양대금 및 이에 대한 이자에서 원고가 중도금대출채무 원리금을 대위변제함으로써 발생한 구상금을 상계하고 남은 138,274,070원(= 반환할 분양대금 원금 680,000,000원 + 반환할 분양대금의 이자 3,688,767원 - 구상금 545,414,697원) 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 피고가 원고와 이 사건 전매약정을 체결하고 이를 이 사건 분양계약의 주요 내용으로 포함시키거나 이 사건 분양계약과 불가분의 일체로 삼기로 합의하였다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 전매약정의 불이행을 이유로 이 사건 분양계약을 해제할 수 없다.

또한 앞서 본 바와 같이 피고는 착오나 사기를 이유로 이 사건 분양계약을 취소할 수도 없다 할 것이므로, 이 사건 분양계약의 해지 내지 취소를 전제로 원상회복을 구하는 피고의 이 사건 반소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없으므로 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김병휘

판사조현우