

부산고등법원 2024. 6. 13 선고 2023나57350(본소), 2023나57367(반소) 판결 [매매대금,
분양대금반환 등 청구의 소]

재판경과

부산고등법원 2024. 6. 13 선고 2023나57350, 2023나57367 판결

부산지방법원 2023. 10. 19 선고 2022가단350812, 2022가단352634 판결

전문

원고(반소피고), 항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 율하

담당변호사 전경민

피고(반소원고), 피항소인 B

제1심판결 부산지방법원 2023. 10. 19. 선고 2022가단350812(본소), 2022가단352634(반소)
판결

변론종결 2024. 5. 9.

판결선고 2024. 6. 13.

주 문

1. 제1심판결의 반소에 대한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 원고(반소피고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고(반소원고)의 청구를 기각한다.

원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 344,950,000원과 그중 68,990,000원에 대하여는 2019. 6. 13.부터, 275,960,000원에 대하여는 2022. 11. 9.부터 각 2022. 12. 16.까지는 연 6%로, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소에 대한 항소와 반소에 대한 나머지 항소를 모두 기각한다.

3. 소송 총비용은 본소, 반소를 통틀어 그중 95%는 원고(반소피고)가 부담하고, 나머지는 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 344,724,190원 및 이에 대하여 2022. 8. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6.69%로, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 351,033,705원 및 그중 68,990,000원에 대하여는 2019. 6. 13.부터, 275,960,000원에 대하여는 2022. 11. 9.부터 각 2022. 12. 16.까지 연 6%로, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%로, 6,083,705원에 대하여는 2022. 12. 17.부터 다 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 본소

제1심판결 중 본소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 본소 청구취지 기재 금전을 지급하라.

나. 반소

제1심판결 중 반소 부분을 취소하고, 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실(본소와 반소에 관하여 같이 본다)

가. C의 분양계약 체결 및 피고의 매수인지위양수

1) 원고와 C는 2018. 9. 18. 원고가 서울 동작구 D에 'E건물' 근린생활시설을 신축하여 C에게 그중 제2층 F호(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 매도하고, C는 원고에게 그 대금으로 689,900,000원을 지급하는 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였고, C는 계약 당일 원고에게 계약금 68,990,000원을 지급하였다.

2) 피고는 2019. 6. 13. C로부터 이 사건 분양계약상의 매수인지위를 양수하였다.

나. 피고의 중도금지급 등

이 사건 분양계약 제8조 제19항은 중도금대출시 입주지정기간 전일까지의 이자는 매도인이, 그 이후의 이자는 매수인이 부담한다고 규정하고 있다. 위 분양계약상의 중도금 275,960,000원은 중도금대출의 방법으로 지급되었는데, 피고는 입주지정기간 후인 2022. 5. 28.부터 같은 해 11. 9.까지 중도금대출을 모두 변제하였고, 같은 기간 대출이자로 6,083,705원을 지출하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑2, 3, 을1, 변론 전체의 취지

2. 본소에 대한 판단

가. 청구원인

원고는 C와 이 사건 분양계약을 체결하였고, 피고는 이 분양계약상의 C의 지위를 양수하였는데, 잔금으로 344,724,190원을 지급하지 않고 있다. 따라서 피고는 원고에게 위 344,724,190원과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

원고의 본소청구는 이 사건 분양계약이 해제되지 않았음을 전제로 하는데, 뒤에서 보는 바와 같이 위 분양계약은 피고의 해제권행사에 따라 적법하게 해제되었음이 인정되므로, 원고의 본소청구는 받아들일 수 없다.

3. 반소에 대한 판단

가. 부당이득반환청구

1) 청구원인

피고가 이 사건 분양계약상 매수인지위를 양수할 때 원고 또는 원고의 분양대행사의 분양담당직원은 피고에게 이 사건 점포 천장은 높이가 3.1m나 되고, 이 사건 상가 1층 중앙광장 바닥에는 LED램프로 별자리를 연출하여 유동인구가 많이 발생하게 된다고 설명하였고, 천장높이 등은 이 사건 분양계약의 내용이 되었다.

그런데 이 사건 점포의 천장높이는 2.65m에 불과하고, 이 사건 상가 1층 중앙광장에는 LED램프가 설치되지 않았을 뿐만 아니라 침수가 되었는바, 이는 이 사건 분양계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다.

따라서 피고는 위와 같은 하자로 이 사건 분양계약의 목적달성이 불가능함을 이유로 이 사건 반소장의 송달로 이 사건 분양계약을 해제하므로, 원고는 피고에게 부당이득반환금으로 계약금

68,990,000원, 중도금 275,960,000원 상당 합계 344,950,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 이 사건 점포의 천장높이가 분양계약의 내용이 되었는지

가) 선분양 · 후시공의 방식으로 분양되는 대규모 아파트단지의 거래사례에 있어서 분양계약서에는 동 · 호수 · 평형 · 입주예정일 · 대금지급방법과 시기 정도만이 기재되어 있고 분양계약의 목적물인 아파트 및 그 부대시설의 외형 · 재질 · 구조 및 실내장식 등에 대하여 구체적인 내용이 기재되어 있지 아니한 경우가 있으나, 분양계약의 목적물인 아파트에 관한 외형 · 재질 등이 제대로 특정되지 아니한 상태에서 체결된 분양계약은 그 자체로서 완결된 것이라고 보기 어렵다 할 것이므로, 비록 분양광고의 내용, 모델하우스의 조건 또는 그 무렵 분양회사가 수분양자에게 행한 설명 등이 비록 청약의 유인에 불과하다 할지라도 그러한 광고 내용이나 조건 또는 설명 중 구체적 거래조건, 즉 아파트의 외형 · 재질 등에 관한 것으로서 사회통념에 비추어 수분양자가 분양자에게 계약 내용으로서 이행을 청구할 수 있다고 보이는 사항에 관한 한 수분양자들은 이를 신뢰하고 분양계약을 체결하는 것이고 분양자들도 이를 알고 있었다고 보아야 할 것이므로, 분양계약시에 달리 이의를 유보하였다는 등의 특단의 사정이 없는 한, 분양자와 수분양자 사이에 이를 분양계약의 내용으로 하기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 봄이 상당하다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결 등 참조).

나) 위 법리를 토대로 이 사건으로 돌아가 살피건대, 기초사실에서 든 증거에다가 을2~5, 12, 18, 20~29, 제1심법원의 주식회사 H에 대한 사실조회결과를 보태어 인정되는 아래의 사실 및 사정을 종합하면, 이 사건 점포 천장의 높이가 3.1m라는 것은 비록 분양계약서에 기재되지 않았지만 이 사건 분양계약의 내용이 되었다고 보아야 한다(원고는 당심에 이르러서야 점포천장 높이는 분양계약 내용으로 편입되지 않았다고 다툼).

① 점포는 천장이 높을수록 개방감을 주어 고객으로 하여금 오랫동안 머무를 수 있도록 하고, 다양한

업종의 유치가 가능해지는 등 천장높이에 따라 경제적 가치가 달라질 수밖에 없는바, 분양계약서에 점포의 천장높이에 대한 기재가 없다는 사정만으로 천장높이가 분양계약의 내용으로 되지 않았다고 단정할 수 없다.

② 원고 또는 분양대행사인 주식회사 H의 분양담당직원은 피고가 이 사건 분양계약상 매수인지위를 양수하기에 앞서 피고에게 이 사건 점포의 천장높이가 3.1m이라고 설명하였고, 초등학교 교사로 28년간 재직하다 은퇴 후 노후를 위하여 상가를 매입하려던 피고는 천장이 높아 다양한 업종으로 임대할 수 있다는 판단 아래 매수인지위를 양수하였다.

③ 피고는 분양담당직원으로부터 설명을 들으면서 홍보자료로 받은 팸플릿(을18)에 “층고 4.4”, “천장고 3.1”, “복층” 등을 기재하였다. 천장높이나 복층여부는 점포구조에 관한 것으로 분양홍보나 광고 때 확정되어 변경되지 않음이 보통인바, 분양담당직원의 설명과 피고의 기재로써 특별한 사정이 없는 한 천장높이는 계약체결의 동기를 넘어 계약내용으로 되었다고 보아야 한다.

이에 대하여 원고는, 피고가 분양담당직원을 특정하지도 못하고, 위 기재는 피고의 것이어서 신빙할 수 없다고 다툰다. 그러나 피고가 분양담당직원의 설명을 들은 때로부터 4년 넘게 지났는바, 그 직원을 특정하지 못하는 것이 오히려 자연스럽고, 피고가 이 사건 소송에서 설계상의 천장높이에 대한 증거조사가 이루어지기 전에 그 높이를 정확히 특정하였던 점 등에 비추어 보면, 신빙성이 없다고 할 수 없다.

④ 피고는 이 사건 상가가 완공된 직후인 2022. 6. 1.(입주지정기간이 시작된 때로부터 5일 후이다) 남편과 함께 이 사건 점포를 방문하자마자 점포천장이 낮다고 느껴 그 높이를 측정하였다. 이는 피고가 매수인지위 양수 당시부터 천장높이를 매우 중요하게 고려하였음을 시사한다.

3) 분양계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당하는지

앞에서 든 증거들에다가 제1심의 감정촉탁결과를 보태어 알 수 있는 아래의 사실 및 사정을 종합하면,

이 사건 점포의 천장높이는 약정된 3.1m보다 상당히 낮아 분양계약의 목적을 달성할 수 없을 정도의 하자에 해당한다고 봄이 타당하다.

① 상가의 분양자가 상가의 신축 전에 수분양자와 사이에 분양계약을 체결한 경우 분양자는 완공되는 상가가 계약 당시 수분양자가 예상하였던 당해 상가의 특성에 부합하도록 상가를 신축하고 이를 수분양자에게 공급하여야 할 의무가 있다.

② 앞서 본 바와 같이 점포의 천장이 높을수록 개방감을 주어 고객으로 하여금 오랫동안 점포에 머무를 수 있도록 하고, 다양한 업종의 유치가 가능해지는바, 점포의 천장높이는 매우 중요한 거래조건에 해당한다.

③ 분양계약상 설계 천장높이는 3.1m인데, 이 사건 점포의 실제 천장높이는 천장 쪽 13cm 두께의 단열재를 제거하고도 2.65m에 불과하다. 원고는 천장높이 변경에 대하여 피고의 동의를 받지 않았고, 천장높이를 설계보다 낮게 시공할 수밖에 없었던 합리적인 이유도 찾아볼 수 없다.

4) 소결론

이 사건 점포의 천장높이는 2.65m로 당초 약정된 3.1m보다 상당히 낮아 피고가 이 사건 분양계약의 목적을 달성할 수 없음은 앞서 본 바와 같고, 피고가 이 사건 반소장 부분 송달로써 위 분양계약을 해제하였음은 기록상 분명하다.

따라서 원고는 피고에게 계약해제에 따른 원상회복을 위한 부당이득반환금으로 계약금 및 중도금 상당의 344,950,000원과 그중 계약금 상당액 68,990,000원에 대하여는 피고가 구하는 2019. 6. 13.부터, 중도금 상당액 275,960,000원에 대하여는 피고가 구하는 중도금대출금 최종 변제일인 2022. 11. 9.부터 각 이 사건 반소장 부분 송달일인 2022. 12. 16.까지는 상법 소정의 연 6%로, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 손해배상청구

1) 청구원인

피고는 이 사건 분양계약 제8조 제19항에 따라 입주지정기간인 2022. 5. 28.부터 중도금대출금을 전부 변제한 2022. 11. 9.까지 그 이자로 합계 6,083,705원을 지출하였고, 원고는 위 규정에 따라 피고의 중도금대출이자지출을 당연히 알 수 있었으므로, 원고는 피고에게 채무불이행을 이유로 한 손해배상금으로 6,083,705원과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 판단

이 사건 분양계약 제8조 제19항이 중도금대출시 입주지정기간 전일까지의 이자는 매도인이, 그 이후의 이자는 매수인이 부담한다고 규정하고 있고, 피고가 입주지정기간 이후인 2022. 5. 28.부터 같은 해 11. 9.까지 중도금대출에 대한 이자로 합계 6,083,705원을 지출한 사실은 기초사실에서 본 바와 같다.

그러나 상가나 점포 등을 분양받음에 있어 반드시 중도금대출을 받는지 여부는 수분양자의 경제적 사정 등에 따라 다르고, 위 분양계약 제8조 제19항은 수분양자가 중도금대출을 받는 경우 중도금대출이자의 부담관계를 정한 것에 불과한바, 피고 제출의 증거만으로는 원고의 채무불이행과 피고의 중도금대출이자지출 사이에 상당인과관계가 있다거나 원고가 피고의 중도금대출이자지출을 당연히 알았거나 알 수 있었다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 게다가 피고는 앞에서 본 바와 같이 중도금 상당을 부당이득으로 반환받을 때 중도금대출금 최종 변제일 이후의 법정이자도 받게 된다.

3) 소결론

피고의 이 부분 청구원인은 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 반소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 본소에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하고, 반소에 대한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하다. 따라서 원고의 반소에 대한 항소를 일부 받아들여 제1심판결의 반소 부분 중 위 인정금액을 초과하여 지급을 명한 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각하며, 원고의 본소에 대한 항소와 반소에 대한 나머지 항소를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박운삼 판사 배동한 판사 추경준