

서울동부지방법원 2021. 8. 20 선고 2020가합108453(본소), 2020가합108446(반소) 판결
[분양대금 등 반환 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 해안 담당변호사 곽정훈

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 법무법인 수오재 담당변호사 김수진

변론 종결2021. 6. 4.

판결 선고2021. 8. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 161,300,000원과 이에 대하여 2019. 7. 13.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항의 기재와 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고')는, 피고(반소원고, 이하 '피고')로부터 별지 목록 기재 각 부동산에

관하여 2017. 6. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행 및 위 각 부동산의 인도를 받음과 동시에, 피고에게 313,500,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 경기 양평군 C 일대에서 'D'이라는 주택단지를 신축하여 분양하는 사업을 추진한 회사이고, 원고는 그 수분양자이다.

나. 원고는 2017. 6. 19. 피고와, 원고가 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 통틀어 '이 사건 부동산')에 해당하는 'D 단지 배치도상 E호'를 분양받기로 하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 계약')을 체결하였다. 그 주요 내용은 아래와 같다(이 때 '갑'은 피고, '을'은 원고를 의미한다).

D 분양계약서

제1조(분양대금 및 납부방법)

금액	150,000,000원	243,636,364원	24,363,636원	418,000,000원
----	--------------	--------------	-------------	--------------

납부일	계약시	계약일로부터 1개월	계약일로부터 2개월(착공시)	준공 및 소유권이전시
납부금액	41,800,000원	62,700,000원	62,700,000원	250,800,000원

제2조(계약의 해제)

② "을"은 "갑"의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 이 계약을 해제할 수 있다. 단, 천재지변 또는 "갑"의 귀책사유가 아닌 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 입주가 지연될 경우에는 이를 사유로 "을"은 "갑"에게 본 계약의 해제를 요구할 수 없다.

제3조(위약금)

② 제2조 제2항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 경우에는 "갑"은 "을"에게 계약금과 동일한 금액을 위약금으로 지급한다.

특약사항 - 2차 중도금 15%는 잔금 일정 시 납부기로 한다.

다. 원고는 이 사건 계약에 따라 피고에게, 2017. 6. 19. 계약금 41,800,000원, 2017. 7. 19. 1차 중도금 62,700,000원을 지급하였고, 2018. 6. 2. 다락방 시공에 따른 공사비 명목으로 15,000,000원을 추가로 지급하였다.

라. 피고는 2020. 9. 29. 별지 목록 기재 제2항 부동산(이하 '이 사건 주택')에 관하여 사용승인을 받았고, 2020. 11. 16. 이 사건 주택에 관하여 피고의 명의로 소유권보존등기를 마쳤으며, 같은 날 이 사건 주택에 관하여 F 주식회사의 명의로 2020. 11. 16. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 2~4호증(서증에 가지번호 있는 경우 그 표시는 생략, 이하 같다), 을 1~8호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 쌍방 주장의 요지

가. 원고의 주장

피고가 약정한 이 사건 계약에 따른 입주예정일은 이 사건 계약 체결일인 2017. 6. 19.로부터 5개월 뒤인 2017. 11. 19.이다. 그런데 원고는 위 입주예정일로부터 3개월이 지났음에도 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 주택에 관하여 사용승인이 이루어지지 못함에 따라 이 사건 주택에 입주를 하지 못하였다. 이로 인해 원고가 2019. 5. 3.경 또는 2019. 5. 22.경 이 사건 계약 제2조 제2항에 따라 이 사건 계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복 및 위약금으로서 원고로부터 지급받은 분양대금 104,500,000원(= 계약금 41,800,000원 + 1차 중도금 62,700,000원), 다락방 공사비 15,000,000원, 이 사건 계약 제3조 제2항에 따른 위약금 41,800,000원 합계 161,300,000원(= 104,500,000원 + 15,000,000원 + 41,800,000원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 원고에게 이 사건 계약에 따른 입주예정일을 구체적으로 특정해 준 사실이 없다. 따라서 원고는 이 사건 계약 제2조 제2항에 따라 이 사건 계약을 해제할 수 없고, 이 사건 계약은 여전히 유효하다. 그런데 피고가 2020. 9. 29. 이 사건 주택을 완공한 후 사용승인을 마쳤고, 언제든지 원고가 이 사건 주택에 입주하기 위해 필요한 모든 절차를 이행할 태세를 갖추고 있으므로, 원고는 이 사건 계약에 따라 피고로부터 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차의 이행 및 이 사건 부동산의 인도를 받음과 동시에 피고에게 나머지 분양대금 313,500,000원(= 2차 중도금 62,700,000원 + 잔금 250,800,000원)을 지급할 의무가 있다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 입주예정일의 특정 여부

갑 1, 2, 6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고로부터 이 사건 부동산의 분양업무를 위임받은 분양담당자들이 원고에게 이 사건 부동산의 분양조건을 설명하며 교부한 'D 계약납부 일정'의 '잔금'란 하단에 '5개월(입주)'이라고 기재되어 있는 사실, ② 이 사건 계약 제2조 제2항에서는 '원고는 피고의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 이 계약을 해제할 수 있다.'라고 규정하고 있고, 이 사건 계약 제3조 제2항에서는 '제2조 제2항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 경우에는 피고는 원고에게 계약금과 동일한 금액을 위약금으로 지급한다.'라고 규정하고 있는 사실을 인정할 수 있다. 이에 따르면 원고와 피고는 이 사건 계약 체결 당시 입주예정일을 구체적으로 특정하였고, 그 특정된 입주예정일은 특별한 사정이 없는 한 원고가 위 분양담당자들로부터 교부받은 위 'D 계약납부 일정'에 기재된 내용과 마찬가지로 이 사건 계약 체결일인 2017. 6. 19.로부터 5개월 뒤인 2017. 11. 19.이라고 봄이 타당하다.

피고는, 원고와 피고가 이 사건 계약에 따른 입주예정일을 구체적으로 특정하였다면 그 특정된 일자가 이 사건 계약 체결 당시 작성된 분양계약서에 기재되었어야 할 것인데, 위 분양계약서에 이에 관한 아무런 기재가 없으므로 입주예정일이 구체적으로 특정되지 않은 것이라고 주장하나, 받아들이기 어렵다. 오히려 앞에서 살펴본 바와 같이 이 사건 계약 제2조 제2항 및 제3조 제2항은 이 사건 계약 체결 당시 입주예정일이 구체적으로 특정되지 않았다면 계약에 포함되지 않았을 조항에 해당한다고 보일 뿐이다.

나. 입주예정일의 연기 여부

피고는, 설령 이 사건 계약에 따른 입주예정일이 2017. 11. 19.로 특정되었더라도, 원고가 위 입주예정일이 경과한 이후인 2018. 6. 2. 피고에게 다락방을 추가로 설치하여 줄 것을 요청하며 그 공사비 명목으로 15,000,000원을 지급하였으므로, 원고와 피고 사이에서 위 입주예정일의 연기에 관한 합의 또는 양해가 있었다고 주장한다.

원고가 이 사건 계약에 따른 입주예정일인 2017. 11. 19.이 경과한 이후인 2018. 6. 2. 피고에게 다락방 시공에 따른 공사비 명목으로 15,000,000원을 지급한 사실은 앞에서 살펴본 바와 같으므로, 원고는 이로써 피고에게 위 입주예정일의 경과로 인하여 그때까지 발생한 원고의 약정해제권 등의 권리를 포기하고 입주예정일을 연기해 주겠다는 의사를 표시하였다고 봄이 타당하다. 다만, 앞서 살펴본 바와 같이 원고와 피고가 당초 특정한 위 입주예정일이 이 사건 계약 체결일로부터 5개월 뒤인 점, 원고가 피고에게 위 공사비를 지급한 시점이 위 입주예정일로부터 이미 6개월 이상 경과한 시점인 점에 비추어 보았을 때, 원고가 위 공사비의 지급을 통하여 연기해 주고자 한 기간은 아무리 길어도 5개월을 초과하지 않는다고 보아야 할 것이다. 따라서 위 공사비의 지급으로써 연기된 입주예정일은 늦어도 2018. 11. 2.이 된다.

다. 이 사건 계약의 해제 여부

위에서 살펴본 바와 같이 이 사건 계약에 따른 입주예정일은 늦어도 2018. 11. 2.이 된다고 할 것인데, 피고가 2020. 9. 9.에 이르러서야 비로소 이 사건 주택에 관하여 사용승인을 받은 사실은 앞에서 살펴본 바와 같으므로, 원고는 위 입주예정일로부터 3개월이 경과한 2019. 2. 2.부터 이 사건 계약 제2조 제2항에서 규정하는 '피고의 귀책사유로 인하여 입주예정일로부터 3개월 이내에 이 사건 주택에 입주할 수 없게 되는 경우'에 놓이게 되었다.

그런데 갑 5, 9호증의 기재에 의하면, 원고가 2019. 5. 3. 피고에게 이 사건 계약 제2조 제2항에 따라 이 사건 계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 서면을 내용증명우편으로 발송하여 그 내용증명우편이 2019. 5. 7. 피고에게 도달한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 계약은 위 내용증명우편이 피고에게 도달한 2019. 5. 7. 적법하게 해제되었다.

라. 피고의 분양대금 반환 및 위약금 지급의무

원고가 피고에게 이 사건 계약에 따른 분양대금 및 다락방 공사비 명목으로 119,500,000원(=

계약금 41,800,000원 + 1차 중도금 62,700,000원 + 다락방 공사비 15,000,000원)을 지급한 사실, 이 사건 계약이 피고의 귀책사유로 인하여 2019. 5. 7. 적법하게 해제된 사실, 이 사건 계약 제3조 제2항에서 피고의 귀책사유로 이 사건 계약이 해제된 경우 피고가 원고에게 계약금 상당액을 위약금으로 지급해야 한다고 규정하고 있는 사실은 앞에서 살펴본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복 및 위약금으로서 원고로부터 지급받은 분양대금 및 다락방 공사비 119,500,000원, 이 사건 계약 제3조 제2항에 따른 위약금 41,800,000원 합계 161,300,000원(= 119,500,000원 + 41,800,000원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

마. 소결론

피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복 및 위약금으로서 161,300,000원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 소장 송달일 다음 날인 2019. 7. 13.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소 청구에 관한 판단

이 사건 계약이 2019. 5. 7. 적법하게 해제되었음은 앞에서 살펴본 바와 같으므로, 이 사건 계약이 현재까지 유효함을 전제로 원고에게 이 사건 계약에 따른 이행을 구하는 피고의 반소 청구는 더 살펴보지 않더라도 받아들일 수 없다.

5. 결론

원고의 본소 청구는 정당하므로 받아들이고, 피고의 반소 청구는 정당하다고 할 수 없으므로 기각한다.

재판장판사권순호

판사김서현

판사송현정

별지