

서울서부지방법원 2018. 11. 15 선고 2017가합40412 판결 [매매대금 및 위약금 반환청구소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이광렬

소송복대리인 변호사 전민관

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 대신

담당변호사 장동춘

변론 종결2018. 10. 11.

판결 선고2018. 11. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게 265,000,000원 및 그중 212,000,000원에 대하여는 2017. 11. 23.부터 2018. 11. 15.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 53,000,000원에 대하여는 2017. 12. 29.부터 2018. 11. 15.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 265,000,000원에 대한 2017. 11. 23.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라('265,000,000원에 대한'은 '265,000,000원 및 이에 대한'의 오키로 본다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2016. 11. 20. 피고와 피고가 아산시 C 위에 신축할 'D' E호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 대금 5억 3,000만 원에 분양받기로 하는 내용의 공급계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 분양계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(분양대금 및 납부방법)

1) 피고는 이 사건 부동산을 원고에게 공급하고 원고는 해당 대금을 피고에게 납부하여야 한다.

5억 3,000만 원	200만 원	2,800만 원	1억 8,200만 원	3억 1,800만 원
납부일자	2016. 11. 20.	2016. 11. 30.	2016. 12. 30.	2017. 6. 30.

제2조(계약의 해제)

2) 원고는 피고의 귀책사유로 인해 입주예정일(2017. 7. 31.)로부터 3월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 이 계약을 해제할 수 있다.

제3조(위약금)

2) 제2조 제2항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 피고는 원고에게 분양대금 총액의 10%를 위약금으로 지급한다.

다. 원고는 이 사건 분양계약에 따라 피고에게 2016. 11. 20. 계약금 및 1차 중도금 3,000만 원을

지급하였고, 2차 중도금은 별도의 합의에 따라 2016. 12. 23. 8,200만 원, 2017. 6. 28. 7,000만 원, 2017. 7. 10. 3,000만 원을 나누어 지급하였다.

라. 원고는 피고가 건물 준공을 지연함으로써 입주예정일인 2017. 7. 31.로부터 3개월이 더 지나도록 이 사건 부동산에 입주하지 못하게 되자, 2017. 11. 22. 피고에게 이 사건 분양계약 제2조 제2항에 따라 계약을 해제한다고 통보하였다. 위 해제통보는 2017. 11. 23. 피고에게 도달하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 갑 제5호증의 1의 각 기재, 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 이 사건 분양계약은 원고의 위 계약 제2조 제2항에 따른 해제통보로 2017. 11. 23. 적법하게 해제되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 지급받은 매매대금을 원상회복으로 반환하고 위약금을 지급할 의무가 있다.

다만 원고는 원상회복으로 구하는 매매대금에 대하여 해제일인 2017. 11. 23.부터 소장 부분 송달일까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하는 것으로 보이나, 소장이 피고에게 송달된 날까지는 위 가중이율이 적용될 수 없으므로 상법이 정한 연 6%에 의한 법정이자를 구하는 범위를 넘어서는 부분은 이를 받아들이지 않는다.

따라서 피고는 원고에게 2억 6,500만 원[원상회복반환 2억 1,200만 원(= 계약금 및 1차 중도금 3,000만 원 + 2차 중도금 1억 8,200만 원) + 이 사건 분양계약 제3조 제2항에 따른 위약금 5,300만 원(= 총 분양대금 5억 3,000만원 × 10%)] 및 그중 원상회복반환금인 2억 1,200만 원에 대하여는 원고가 구하는 2017. 11. 23.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2018. 11. 15.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급하고, 위약금 5,300만 원에 대하여는 소장 부분 송달일 다음날인 2017. 12. 29.부터 위 2018. 11. 15.까지는 위 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 위 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고는 이 사건 부동산의 준공이 지연될 것 같아 2017년 11월 초중순경 원고에 양해를 구하고 2018년 3월 말경으로 입주를 연기하는 대신 그에 대한 지체보상 명목으로 추가 증축을 해주고 그때까지도 이행되지 않을 경우 2018년 4월부터 지연보상금을 지급하기로 원고와 구두 합의하였으므로 원고의 계약해제는 부당하다고 주장한다.

피고의 사내이사이자 당시 분양대행사 대표였던 증인 F는 피고의 위 주장에 부합하는 취지로 진술하나, ① 앞서 본 것처럼 원고는 2017. 11. 22. 피고에게 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사표시를 분명히 하였고 피고가 이에 대해 아무런 답변을 하지 않자 2017. 12. 5.에 같은 내용의 해제통보를 다시 하였던 점(갑 제4호증, 갑 제5호증의 2), ② 원고는 기존에 살던 집을 팔아 중도금 재원을 마련하였는데 그러한 상황에서 입주를 9개월이나 연장하는 데 선뜻 동의했을 것이라 보기 어렵고 피고와 F가 입주지연에 대한 보상으로 해주기로 하였다는 추가공사의 도면과 자재, 비용 등에 관한 구체적 내용을 알 수 있는 자료도 제출되어 있지 않은 점, ③ F의 증언에 의하더라도 F가 피고를 대신해 원고에게 증축에 관한 내용을 설명하였을 때 원고가 계약해제 여부를 언급하였다는 것인데 그럼에도 준공기일 연장에 최종적으로 합의하면서 사후적인 분쟁방지를 위한 어떠한 서면도 작성하지 않았다는 것은 이례적인 점 등에 비추어 보면 F의 위 증언을 그대로 믿기 어렵고 그 밖에 피고의 주장과 같은 합의가 있었음을 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다. 나. 피고는 원고가 준공예정일(2017. 6. 30.)이 지난 2017. 7. 10. 2차 중도금 일부를 지급함으로써 준공 및 입주 지연에 동의하였다고도 주장하나, 그러한 사정만으로 원고가 준공이 지연되어 입주가 지연된다는 점에 대한 동意的 의사표시를 하였다고 볼 수 없고 F도 당시 자금사정으로 인한 원고의 요구에 따라 지급기일을 연장해주었다는 취지로 증언할 뿐이므로 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 피고는 이 사건 분양계약 제4조 제3항에서 피고의 귀책사유가 아닌 천재지변, 행정명령, 관계법령의 재정, 개정 기타 불가항력으로 인하여 지연될 경우에는 원고가 지체상금을 요구하거나 이의를 제기하지 못한다고 정하고 있고, 입주예정일을 2017. 7. 31.로 하면서도 공정에 따라 다소 변경될 경우 추후 개별 통보키로 한다고 정하였는데 이 사건 부동산 준공의 지연은 관련 인·허가의 부당한 지연과 임대료 지급조건이 변경됨으로 인한 것이므로 피고에게 귀책사유가 없다는 취지로

주장한다.

그러나 증인 F의 증언만으로 행정청의 부당한 인·허가 지연이나 예상할 수 없었던 임대료 지급조건의 변경으로 준공이 지연되었음을 인정할 수 없고 달리 증거가 없다. 설령 그러한 사정이 인정된다고 하더라도 이는 피고가 계약상 부담할 위험에 포함되는 사유라 보일 뿐이고 '천재지변, 행정명령, 관계법령의 재정, 개정 기타 불가항력'에 해당하는 것으로 보아 수분양자인 원고에게 그 위험을 돌릴 수 없다(피고 스스로도 앞서 가.항에서 본 것처럼 원고에게 준공지연에 따른 지체책임을 부담하고 있음을 전제로 하고 있다). 또한 입주예정일이 최소 9개월 이상 지연되는 것을 두고 '다소 변경된 경우'에 해당하는 것으로 볼 수도 없다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

라. 피고는 원고의 잔금지급의무와 피고의 준공의무는 동시이행관계에 있는데 원고는 잔금지급의무의 이행제공을 한 적이 없으므로 이행지체에 따른 해제를 할 수 없다고 주장하나, 원고는 이 사건 분양계약 제2조 제2항에서 정한 사유에 따른 약정해제를 한 것이므로 이와 다른 전제의 위 주장은 받아들이지 않는다.

마. 피고는 원고가 이 사건 소를 제기하면서 이 사건 분양계약에 따른 이행거절 의사표시를 명백히 하였으므로 2018. 9. 14.자 준비서면의 송달로써 피고가 위 분양계약을 해제하고 그에 따른 위약금채권으로 원고의 원상회복채권과 상계한다고 주장한다. 그러나 앞서 본 것처럼 이 사건 분양계약은 원고의 2017. 11. 23.자 해제통보로 적법하게 해제되었을 뿐이므로 위 주장은 그 자체로 받아들일 수 없다.

바. 피고는 이 사건 분양계약 제3조에서 정한 위약금은 손해배상액의 예정으로서 부당히 과다하여 감액되어야 한다고 주장하나, 위 규정은 일반적인 매매계약에서 정하는 위약금과 같이 대금의 10%에 해당하는 금액을 위약금으로 정하고 있을 뿐이고, 달리 위 위약금이 손해배상액의 예정으로서 부당히 과다하여 감액할 필요가 있다고 볼 만한 사정은 찾을 수 없으므로, 위 주장도 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하되 소송비용에 관하여는 민사소송법 제101조 단서에 따라 피고가 전부 부담하는

것으로 정하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사우라옥

판사홍예연

판사이기웅