

서울중앙지방법원 2020. 11. 25 선고 2020가합559591 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 선정 담당변호사 채명성

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 신영무, 이근웅, 송미란, 이준범

변론 종결2020. 10. 14.

판결 선고2020. 11. 25.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 405,461,100원 및 그 중 115,846,000원에 대하여는 2017. 2. 22.부터, 57,923,000원에 대하여는 2017. 8. 10.부터, 57,923,000원에 대하여는 2018. 2. 10.부터, 57,923,000원에 대하여는 2018. 8. 10.부터, 57,923,000원에 대하여는 2019. 2. 10.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 57,923,100원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 세종특별자치시 C 외 1필지 지상 D(이하 '이 사건 상가'라 한다) 신축사업과 관련하여 위탁자인 주식회사 E와 신탁계약을 체결한 수탁자이다.

나. 원고는 2017. 2. 22. 수탁자 겸 매도인인 피고와 사이에 이 사건 상가 F블럭 1층 G호를 분양받기로 하는 내용의 계약을 체결하였는데, 이후 위 호실의 면적과 호실 번호가 변경됨에 따라 2020. 2. 3. 계약의 목적물을 이 사건 상가 F블럭 1층 H호로 변경하는 내용의 변경계약을 체결하였다(이하 최초계약과 변경계약을 합하여 '이 사건 분양계약'이라 하고, 이 사건 분양계약의 목적물은 변경 전후를 구분하지 않고 '이 사건 호실'이라 한다). 이 사건과 관련한 주요 내용은 아래와 같다.

■ 분양대금 납부일

납부일	계약시	2017. 2. 10.	2017. 8. 10.	2018. 2. 10.	2018. 8. 10.	2019. 2. 10.	입점지정일
금액(원)	57,923,000	57,923,000	57,923,000	57,923,000	57,923,000	57,923,000	231,693,000

■ 입주(입점)예정일 : 2019년 10월

※ 정확한 입주일은 추후 통보 예정입니다. 실제 입주일이 입주예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금과 잔금을 실입주 예정일에 함께 납부하여야 하며, 이 경우 선납 할인은 적용하지 않습니다.

제3조(계약의 해제)

③ 매수인은 매도인의 귀책사유로 인해 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 입주예정일로부터 3월을 초과하여 입주가 지연된 경우

5. 그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반하여 계약목적을 달성할 수 없게 된 경우

제4조(위약금)

② 제3조 제3항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 매도인은 매수인에게 총 공급금액의 10%를 위약금으로 지급한다.

다. 원고는 이 사건 분양계약에 따라 계약금 및 중도금 합계 347,538,000원을 지급하였다.

라. 피고는 이 사건 상가에 관하여 2020. 1. 31. 임시사용승인을 받았고, 2020. 4. 7. 사용승인을 받았으며, 이 사건 상가는 2020. 5. 22.경 영업을 개시하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 5 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함한다, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 이 사건 분양계약의 입주예정일인 2019. 10.부터 3개월이 경과할 때까지 이 사건 상가는 입주할 수 있는 상태에 있지 않았는데, 이는 이 사건 분양계약서 제3조 제3항 제1호에서 정하는 이행지체 사유에 해당하거나, 이로써 예정된 매도 등을 시행하지 못하는 등 이 사건 분양계약서 제3조 제3항 제5호에서 정하는 이행불능 사유에 해당하는바, 이 사건 소장의 송달로써 이 사건 분양계약서 제3조 제3항 제1호 및 제5호에 따라 이 사건 분양계약을 해제하고, 계약해제에 따른 원상회복으로 피고에게 이미 지급한 계약금 및 중도금의 반환을 구하며, 이 사건 분양계약서 제4조 제2항에 따라 공급대금 총액의 10% 상당의 위약금의 지급을 구한다.

2) 피고의 주장 피고는 2020. 1.경 원고에게 입주지정통보를 하고 2011. 3. 31. 이 사건 상가의 임시사용승인을 받아 원고가 이 사건 호실에 입주하여 사용할 수 있는 객관적인 상태를 갖추었으므로 이 사건 분양계약 제3조 제3항에 따른 약정해제권이 발생하였다고 볼 수 없다. 가사 원고에게 해제권이 발생하였다 하더라도 2020. 2. 3. 호실번호 변경 등을 이유로 이 사건 분양계약의 변경계약을 체결하였으므로 원고는 해제권을 포기하였거나, 또는 이 사건 소장의 송달로써 해제권을 행사하기 전인 2020. 4. 7. 이 사건 상가에 대한 사용승인을 받아 입주 가능한 상태를 제공하였으므로 원고의 해제권은 소멸하였다.

나. 이 사건 분양계약 제3조 제3항 제1호에 따른 해제 주장에 관하여

민법 제461조는 '변제의 제공은 그 때로부터 채무불이행의 책임을 면하게 한다'고 규정하고 있는바 채무자가 이행을 제공한 이후에는 특별한 사정이 없는 한 이행지체를 이유로 계약을 해제할 수 없다고 보아야 할 것이다.

약정해제권은 당사자의 약정에 의하여 해제사유를 정하는 것으로 그 발생원인에 있어 법정해제권과 구별이 되고, 또한 해제권의 행사방법이나 효과에 관하여도 당사자가 별도로 약정할 수 있으므로 특약이 있는 경우에는 그것이 우선하여 적용되어야 할 것이나, 그러한 약정이 없는 경우에는 해제권에 관한 민법 규정 중 법정해제에 대하여만 적용되는 규정(제544조, 제545조, 제546조, 제551조 등)을 제외한 나머지 규정이 보충적으로 적용된다. 따라서 해제권의 행사방법, 효과, 해제권의 소멸 등에 관한 민법규정은 약정해제의 경우에도 적용되고, 이에 따라 해제권이 발생한 이후에 채권자가 해제권을 행사하지 않고 있는 동안에 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하면 지체된 채무가 정기행위와 같이 기한의 준수가 중요한 의미가 있어 이행지체로 말미암아 채권자가 계약관계에 구속될 이익이 없어진 경우를 제외하고는 해제권이 소멸한다.

이 사건 분양계약의 경우, 정기행위와 같이 기한의 준수가 중요한 의미가 있어 피고의 이행지체로 인하여 원고가 계약관계에 구속될 이익이 소멸하였다는 점을 인정할 수 있는 자료가 없으므로, 가사 원고에게 이 사건 분양계약 제3조 제3항 제1호에 따른 약정해제권이 발생하였다고 하더라도, 원고의 소장에 의한 해제의 의사표시는 피고가 2020. 4. 7. 이 사건 상가에 대한 사용승인을 받아 입주 가능한 상태를 제공함으로써 해제권이 소멸한 이후의 해제권 행사임이 역수상 명백하므로, 이는 부적법하다고 봄이 상당하다.¹⁾ 따라서, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 이 사건 분양계약 제3조 제3항 제5호에 따른 해제 주장에 관하여

살피건대, 이 사건 분양계약 제3조 제3항 제5호에 의하면 피고의 귀책사유로 인해 계약의 중요한 사항을 위반하여 계약목적 달성을 수 없게 된 경우 원고는 분양계약을 해제할 수 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 이 사건 분양계약은 원고가 피고에게 공급대금을 지급하고 피고로부터 이 사건 호실을 인도받고 그 소유권을 이전받는 것을 목적으로 하는 것인바, 원고가 피고에 대하여 이 사건 호실의 입주가 지체된 점에 대한 손해배상을 청구하는 것은 별론으로 하더라도(이 사건 분양계약 제5조 제3항은 피고가 이 사건 분양계약상 입주예정일에 입주를 시키지 못할 경우 수분양자들이

납부한 대금에 대하여 지체보상금을 지급하거나 잔여대금에서 공제함을 정하고 있다), 원고가 2020.

1. 31. 이 사건 상가에 대하여 임시사용승인을 받은 점, 2020. 4. 7. 위 상가에 대하여 사용승인을 받은 점, 2020. 5. 22.경에는 이 사건 상가의 영업의 개시된 점 등 앞서 본 사실을 종합하면 피고는 이미 원고에게 이 사건 호실을 제공한 것으로 봄이 상당하고, 원고는 잔금을 지급하고 이 사건 호실의 소유권이전등기를 받을 수 있으므로 '계약 목적을 달성할 수 없게 된 경우'에 해당한다고 보기는 어렵다.

따라서, 원고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이성호

판사배온실

판사신예슬

1) 이 사건 분양계약 제3조 제3항은 이 사건 분양계약의 해제사유로 입주예정일로부터 3월을 초과하여 입주가 지연된 경우를 정하고 있을 뿐이므로, 피고가 해제권을 소멸시키기 위하여는 입주할 수 있는 상태를 제공한 것으로 충분하고 이에 더하여 이 사건 분양계약상 입주예정일에 입주를 시키지 못함으로써 수분양자들이 납부한 대금에 대하여 부담하게 되는 지체보상금까지 이행제공을 하여야 하는 것은 아니라 할 것이다.