

서울중앙지방법원 2024. 10. 24 선고 2024가합66790(본소), 2024가합66806(반소) 판결
[원상회복 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) A 주식회사

소송대리인 법무법인 대건

담당변호사 하정윤

피고(반소원고) 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 광아

담당변호사 조인명

변 론 종 결 2024. 9. 26.

판 결 선 고 2024. 10. 24.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고) 주식회사 C에게 586,400,000원 및 이에 대하여 2023. 2. 28.부터 2024. 7. 9.까지는 연 5.81%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고) 주식회사 B의 반소청구를 모두 기각한다.
- 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를

합하여 원고(반소피고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 각자 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)들은 연대하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 219,900,000원 및 그 중 10,000,000원에 대하여는 2021. 4. 24.부터, 63,300,000원에 대하여는 2021. 4. 28.부터, 73,300,000원에 대하여는 2021. 6. 30.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고들에게 586,400,000원 및 이에 대하여 2023. 2. 28.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5.81%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

1) 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’라 한다)는 서산시 D 일원 E 아파트 및 상가(상가는 2개동 지하1층 총 18개 점포이다, 이하 ‘이 사건 부동산’이라 하고, 상가만을 칭할 경우 ‘단지내상가’라 한다)를

신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 관하여 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)과 사이에 관리형토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 한 위탁자겸 수익자이고, 피고 C은 이 사건 신탁계약의 수탁자이자, 이 사건 부동산의 매도인이다.

2) 원고는 단지내상가 중 F호 및 G호(이하 각 'F호', 'G호'라 하고, 총칭할 경우 '이 사건 각 상가'라 한다)를 분양받은 수분양자이다.

나. 이 사건 각 분양계약

1) 피고들은 단지내상가를 경쟁입찰 방식(내정가를 공개하고 최고가 경쟁입찰)으로 공급한다는 내용의 입주자 모집공고를 하였고, 원고는 위 입찰 절차에 참여하여 이 사건 각 상가를 낙찰받았다.

2) 원고는 2021. 4. 27. 피고 C과 사이에 이 사건 각 상가에 관한 분양계약(이하 '이 사건 각 분양계약'이라 한다)을 하였는데, 각 분양계약서에 피고 C이 매도인으로, 피고 B가 시행위탁자로 각 날인하였으며, 이 사건 각 분양계약의 주요 내용은 아래와 같다.

※ 입점예정월: 2022. 12.(정확한 입점지정기간은 추후 통보함)

시행위탁자 피고 B(이하 "정")와 시행수탁자 피고 C(이하 "갑") 간에 체결한 이 사건 신탁 계약(이하 "신탁계약")에 의하여 "갑"이 이 사건 각 상가(이하 "본 상가")를 공급함에 있어 매수인 원고(이하 "을")는 본 상가가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의하여 "정"이 "갑"에게 시행을 위탁해 진행하는 관리형토지신탁사업에 의거 공급될 재산이라는 특수성을 인지하고 "갑"과 "을"은 본 상가에 대하여 다음과 같이 공급계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 이 계약서 2통을 작성, 기명날인한 후 "갑"과 "을"이 각 1통씩 보관하기로 한다.

제1조(공급금액 납부방법) ① “을”은 아래와 같이 해당 금액을 납부기일에 본조 제3항에 정한 계좌로 “갑”에게 납부하여야 한다(단위: 원).

F호	구분	계약금	중도금	잔금	계
	납부일자	계약시	2021. 6. 30.	입점지정기간	441,000,000
	금액	44,100,000	44,100,000	352,800,000	
G호	구분	계약금	중도금	잔금	계
	납부일자	계약시	2021. 6. 30.	입점지정기간	292,000,000
	금액	29,200,000	29,200,000	233,600,000	

제3조(연체료 및 지체상금) ① “을”이 잔금 납부를 지연하여 약정납부일이 경과되었을 때에는 그 경과일수에 대하여 연체기간에 최초 공급계약 체결 당시 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균여신금리[가계대출, 신규취급액 기준, 연 2.81%]와 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행(계약일 전년도 기준)이 정한 연체 가산금리 연 3.00%를 합산한 연체료를 연 5.81%를 적용하여 산정한 연체료를 납부하여야 하며, 납부액이 부족할 경우 “을”은 연체료, 공급금액의 순서로 납부하여야 한다. 또한 잔금에 대한 연체료는 입주지정기간 만료일을 기준으로 산정한다.

제4조(소유권 이전) ④ 천재지변 또는 “갑”의 귀책사유에 의하지 아니한 행정명령, 기타 택지개발사업 미준공 및 공부 미정리 등의 부득이한 사정으로 소유권 이전절차가 지연되는 경우 “을”은 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다. 또한 “갑”의 사정 등으로 인하여 사용검사를 득하지 못하고 임시사용승인을 득하는 경우 “을”은 이에 대하여 일체의 이의를 제기하지 못한다.

제7조(입점 및 개점) “을”은 “갑”이 통보한 입점지정기간에 잔금 및 해당 연체료를 납부 완료하고 입점 및 개점하여야 한다.

제9조(계약해제 및 위약금) ③ “을”은 “갑”의 귀책사유로 인해 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우

⑥ 제3항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 “갑”은 “을”에게 총 공급금액의 10%를 위약금으로 지급한다.

제17조(기타) ⑪ 당 계약에 관하여 “갑”이 알선하는 용자는 없으며, “을”은 자력으로 공급금액을 납부하여야 한다.

제19조(관리형태지신탁 관련 특약사항) 본 공급시설은 안정적인 진행을 위해 신탁법과 자

F호	구분	계약금	중도금	잔금	계
	납부일자	계약시	2021. 6. 30.	입점지정기간	441,000,000
	금액	44,100,000	44,100,000	352,800,000	
G호	구분	계약금	중도금	잔금	계
	납부일자	계약시	2021. 6. 30.	입점지정기간	292,000,000
	금액	29,200,000	29,200,000	233,600,000	

본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따라 시행수탁자인 피고 C, 시행위탁자 겸 수익자인

피고 B, 시공사인 주식회사 H 간에 체결한 관리형토지신탁 계약방식으로 시행 및 공급하는 사업으로서 분양계약자는 다음 사항을 인지하여야 한다.

1. 본 공급계약에서 시행수탁자 피고 C은 분양 물건에 대한 분양공급자(매도인)의 지위에 있으나, 본 건 신탁의 수탁자로서 신탁계약에 의거 신탁업무 범위 내에서 신탁재산을 한 도로만 매도인으로서의 책임을 부담하고, 본 공급계약으로 인한 매도인으로서 일체의 의무 및 실질적 시행 주체로서의 의무와 책임은 신탁계약의 시행위탁자 겸 수익자인 피고 B가 부담하고 있음을 인지합니다.

2. 본 공급물건은 신탁법 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 토지신탁사업에 의거 공급되는 물건인바, 시행위탁자 겸 수익자인 피고 B와 시행수탁자 피고 C 간 신탁 해지 등의 사유로 “신탁계약”이 종료 또는 해제되는 경우(개별 수분양자에게로의 소유권 이전 포함), 본 사업상 시행자의 지위에 기한 시행수탁자의 모든 권리·의무는 시행위탁자 겸 수익자인 피고 B에게 면책적으로 포괄 승계되며, 이에 따라 시행수탁자의 수분양자에 대한 모든 권리·의무도 공급계약서 변경 등 별도의 조치 없이 시행위탁자 겸 수익자인 피고 B에게 면책적으로 포괄 승계됩니다.

3) 원고는 피고 C의 계좌로 2021. 4. 26. 이 사건 각 상가의 입찰보증금 합계 10,000,000원을 지급하고, 2021. 4. 28. 이 사건 각 상가의 나머지 계약금 합계 63,300,000원을 지급하였으며, 2021. 6. 30. 이 사건 각 상가의 중도금 합계 73,300,000원을 지급하였다.

다. 이 사건 각 임대차계약

1) 원고는 이 사건 부동산의 분양 초기 단계에서 상가의 업종을 선점하는 효과를 누릴 목적으로 이 사건 각 상가를 편의점과 부동산중개사사무소 용도로 임대하고자 하였다.

2) 원고는 2022. 12. 8. F호에 관하여 주식회사 I(이하 'I'이라 한다)과 사이에 보증금을 30,000,000원(계약금 3,000,000원은 계약 체결 시 직접 지불하고, 잔금 27,000,000원은 담배소매인지정서 취득 후 7영업일 이내에 지급), 차임을 월 3,000,000원(부가가치세 별도), 임대차기간을 '상가 인도일로부터 24개월째 말일'까지로 하여 임대하기로 하는 내용의

임대차계약(이하 'F호 임대차계약'이라 한다)을 하면서, '임차인(또는 임차인의 가맹자)이 담배소매인지정에서 불가처분을 받거나, 불가할 것이 명확하다고 임차인이 판단하여(소매인지정서 미취득 및 인근 50m 내 타 편의점 선 입점 시) 이를 통지하는 경우 본 계약은 조건 없이 당초 없던 것으로 하며, 임대인은 그 때까지 지급받은 위 임대계약금을 임차인에게 즉시 반환한다'는 내용의 특약을 하였다.

3) 원고는 2022. 12. 8. G호에 관하여 J와 사이에 보증금을 20,000,000원(2,000,000원은 계약시 지불하고, 18,000,000원은 2022. 12. 30.에 지불), 차임을 월 1,300,000원(부가가치세 별도, 매월 30일에 선불로 지급), 계약기간을 '인도일(2022. 12. 30.까지 인도한다)로부터 2024. 12. 29.까지 24개월'로 하여 임대하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 'G호 임대차계약'이라 한다)을 하였고, J은 G호에서 부동산중개사사무소를 운영하기로 하였다(이하 위 F호, G 임대차계약을 총칭할 경우 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)

라. 이 사건 부동산에 관한 임시사용승인 및 단지내상가 입점안내

1) 이 사건 사업 구간 중 일부에 관하여 주택건설사업계획승인을 받은 내용과 달리 공사가 진행되자 인접한 토지주들이 민원을 제기하였고, 서산시에서 2022. 10.경 해당 구간에 대하여 공사 일시정지처분을 하였다.

2) 피고들은 2022. 12.경 서산시장에게 이 사건 부동산에 관한 주택법 제49조에 따른 임시사용승인을 신청하였고, 2022. 12. 19.경 단지내상가의 수분양자들에게 입점지정기간(2022. 12. 30.부터 2023. 2. 27.까지 60일간), 입점 절차(2022. 12. 26.부터 입주지원센터 운영), 잔금 납부기한(2023. 2. 27.까지) 등을 안내하는 입점안내문을 발송(이하 '이 사건 입점안내'라 한다)하였다.

3) 피고들은 2022. 12. 29. 서산시장으로부터 이 사건 부동산에 관한 임시사용승인(임시사용승인기간: 2022. 12. 30. ~ 2023. 2. 28., 이하 '이 사건 임시사용승인'이라 한다)을 받았다. 이후 피고들은 위 임시사용승인기간을 2023. 9. 27.까지 두 차례 연장받았다.

마. 원고의 잔금 미지급 및 이 사건 각 임대차계약의 해지

- 1) 원고는 이 사건 각 분양계약에서 정한 입점예정월인 2022. 12.경 이 사건 각 상가를 담보로 대출을 받은 후 이 사건 각 분양계약상 잔금을 지급하려 하였는데, 이 사건 각 상가에 관하여 사용검사가 나지 않았음을 이유로 은행으로부터 대출이 거절되었고, 2023. 3.경까지도 이 사건 각 상가를 담보로 한 대출을 받지 못하여 이 사건 각 분양계약상 잔금을 지급하지 못하였다.
- 2) 원고가 G호 임대차계약에서 정한 인도일(2022. 12. 30.)에 G호를 인도하지 못함에 따라 위 임대차계약이 해지1) 되었고, 원고는 계약금(2,000,000원)을 반환하였다.
- 3) I이 2023. 4.경 원고에게 F호 임대차계약의 해지 의사를 표시하였고, 원고와 I은 2023. 10. 6. 아래와 같은 내용의 해지합의서를 작성하고 F호 임대차계약을 합의해지하였으며, 원고가 계약금(3,000,000원)을 반환하였다.

제2조 합의 목적

1. 기체결 되었던 임대차계약(이하 ‘본 계약’)은 명시된 명도일에 잔금 지급이 이행되지 못함에 따라 상호합의하여 본 계약을 해지한다.
2. 본 계약의 해지에 따라 임대인에게 2022. 12. 8. 지급한 임대보증금 계약금 3,000,000원은 반환함을 확인한다.

바. 원고와 피고 B의 각 내용증명 발송

- 1) 원고는 2023. 4. 20. 피고 C에 ‘이 사건 각 상가 미준공으로 인하여 G호 임대차계약이 해지되고, F호 임대차계약 해지 요구를 받는 등 원고가 손해를 입게 되었다. 이 사건 각 분양계약 제9조 제3항 제1호 및 제6항에 따라 이 사건 각 분양계약을 해제할 수 있고, 계약이 해제될 경우 피고 C은 위약금(총 공급금액의 10%)을 지급하여야 한다. 준공 지연으로 인해 발생하는 모든 손해에 대한 법적조치를 진행할 것이다’는 취지의 내용증명을 보냈다.
- 2) 원고의 대리인은 2023. 7. 21. 피고 B에 ‘준공 지연에 따른 이 사건 각 분양계약의 해제 및 분양대금, 위약금 청구’라는 제목의 내용증명을 보냈는데, 위 내용증명의 주요 내용은 아래와 같다. 이 사건 각 분양계약상 이 사건 각 상가의 입점예정월은 2022. 12.경인데 그로부터 7개월이 지난 현재까지 귀 사는 이 사건 각 상가에 대해 사용승인을 받지 못하였을 뿐만 아니라 분양받은 사람들이

입주조차 하지 못하고 있는 상황입니다. 이에 이 사건 각 상가에 대해 이 사건 각 분양계약 제9조 제3항 제1호에 따른 해제권을 행사합니다.

3) 피고 B는 2023. 8. 2. 원고와 원고의 대리인에게 '당사는 2022. 12. 29. 서산시로부터 임시사용승인을 득한 후 2022. 12. 30.부터 2023. 3. 27.까지를 입주지정기간으로 정하여 입점을 시작하였고, 현재 다수의 상가가 입점을 완료하여 사업을 영위 하고 있다. 당사는 단지내상가의 입점을 정상적으로 진행하였기에 이 사건 각 상가에 대한 해제권 행사, 분양대금 및 위약금 지급 요청을 수용할 수 없다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

4) 원고는 2023. 9. 5. 피고 B에 '현재 단지내상가 18개 중 3개 호수만 입점하였다. 귀 사의 답변처럼 상가의 입점이 정상적으로 진행된 것이라면 원고의 잔금대출과 소유권 이전 및 임대차계약에 문제가 없어야 함에도, G호 임대차계약이 해지되었고, 편의점 입점에 반드시 필요한 준공(담배신청)으로 인해 F호 임대차계약의 해지 및 임대료 인하 요구를 받고 있다. 임시사용기간 동안 어떠한 진행사항과 내용을 안내나 통지도 받은 적 없다. 귀사와 법적분쟁이 원만하게 합의해제가 되기를 원한다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

사. 이 사건 부동산에 대한 사용검사

2023. 6. 9.경 피고들이 인접 토지주들과의 합의에 이르게 되면서 이 사건 사업 일부 구간에 대한 공사 일시정지처분이 해제되었고, 피고들은 2023. 9. 14. 이 사건 부동산에 관하여 사용검사를 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13, 16호증, 을 제1, 2호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

1) 이 사건 각 분양계약의 해제 내지 취소2)

이 사건 각 분양계약에서 정한 입점예정월은 2022. 12.인데 그로부터 3개월이 초과하도록 입주가

지연되었으므로, 이 사건 각 분양계약 제9조 제3항 제1호에 따라 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 각 분양계약을 해제한다.

피고들이 입점예정월로부터 약 9개월이 지나도록 이 사건 각 상가에 관하여 사용검사(정식 사용승인)를 받지 못하고 임시사용승인을 받음에 따라 원고가 이 사건 각 상가를 담보로 대출을 받을 수 없게 되었고, 이로 인하여 이 사건 각 임대차계약이 해지되기에 이르렀다는 사정은 이 사건 각 분양계약 당시 원고가 예견할 수 없었던 현저한 사정변경에 해당하므로, 원고는 사정변경을 이유로 이 사건 소장 송달로써 이 사건 각 분양계약을 해제한다.

피고들은 이 사건 각 상가에 관하여 입점예정월로부터 약 9개월이 지나서야 사용검사를 받음으로써 원고로 하여금 이 사건 각 상가를 담보로 한 대출을 받지 못하게 하였고, 이 사건 부동산 중 아파트를 분양받은 수분양자들에 대하여는 금융기관의 대출을 알선해주었으면서도 이 사건 각 상가의 대출 알선이 가능한지를 문의하는 원고에게는 '대출 알선이 불가능하다'라고만 답변하였다. 위와 같은 피고들의 행위는 원고를 기망한 것이고, 원고는 기망행위에 속아 이 사건 각 분양계약을 하였는바, 이 사건 소장 부분 송달로써3) 이 사건 각 분양계약을 취소한다.

이 사건 각 분양계약상 매도인은 피고 C이지만, 이 사건 각 분양계약 제19조 제1항에 따라 피고 B 또한 매도인으로서 일체의 의무를 부담하므로, 이 사건 각 분양계약 해제에 따른 원상회복의무를 피고들이 연대하여 부담한다.

따라서 피고들은 연대하여 원고에게 이 사건 각 분양계약의 해제 내지 취소에 따른 원상회복으로 219,900,000원4) 및 그 중 계약금 10,000,000원에 대하여는 그 받은 날인 2021. 4. 24.부터, 계약금 63,300,000원에 대하여는 그 받은 날인 2021. 4. 28.부터, 중도금 73,300,000원에 대하여는 그 받은 날인 2021. 6. 30.부터 각 다 갚는 날까지 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 각 분양계약의 합의해제

원고가 2023. 10.경 피고들에 대하여 이 사건 각 분양계약의 합의해제를 요청하였고, 2023. 10. 25. 단지내상가 담당자(소장)인 K이 피고들을 대리하여 원고와 사이에 '이 사건 각 분양계약 제9조 제5항에 따라 이 사건 각 분양계약을 해제'하기로 하는 내용의 구두합의를 하였다.

따라서 피고들은 연대하여 원고에게 합의해제에 따른 원상회복으로 기납부한 분양대금 73,300,000원5) 및 이에 대하여 그 지급일인 2021. 6. 30.부터 다 갚는 날까지 이 사건 각 분양계약 제9조 제5항에 따른 연 0.55%의 비율로 계산한 이자를 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장 요지

피고들은 이 사건 각 분양계약에 관한 해제 합의를 하지 않았다. 피고들은 원고에게 이 사건 각 상가의 입점예정월 무렵인 2022. 12.경 '2022. 12. 30.부터 2023. 2. 27.까지 이 사건 각 상가에 입점할 수 있다'는 내용의 입점지정기간을 알리는 이 사건 입점안내를 하고 이 사건 임시사용승인을 받음으로써 입주기간을 준수하여 적법한 이행제공을 하였는바, 이 사건 각 분양계약에 해제나 취소 사유가 없으며, 이 사건 각 분양계약은 유효하다. 이 사건 각 분양계약에서 정한 잔금지급기한이 도과하였음에도 원고는 잔금을 지급하지 않고 있다. 따라서 원고는 피고들에 대하여6) 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금 합계 586,400,000원 및 이에 대한 약정지급일의 다음날인 2023. 2. 28.부터 다 갚는 날까지 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 각 분양계약 제9조 제3항 제1호에 의한 해제 주장에 관한 판단

피고들이 이 사건 부동산을 입점예정월 이전에 완공하였음에도 인접 토지주들의 민원 등으로 인하여 이 사건 부동산에 관한 사용검사를 받지 못하고, 2022. 12. 29. 이 사건 임시사용승인을 받은 사실, 피고들은 이 사건 각 분양계약에 기재된 입점예정월로부터 약 9개월이 지난 2023. 9. 14.에 이르러서야 비로소 이 사건 부동산에 관한 사용검사를 받은 사실은 앞서 기초사실에서 본 것과 같다. 그러나 앞서 본 증거들 및 을 제1 내지 3, 5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합해보면, 원고가 피고들의 입점기간 준수의무('입점예정일로부터 3개월 내에 입점이 가능하게 할 의무'를 말하고, 이하에서 '입점기간 준수의무'라 한다) 불이행으로 인하여 이 사건 각 분양계약 제9조 제3항 제1호에 따른 계약 해제권을 갖게 되었다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 하는 원고의 본소청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살필

필요 없이 이유 없다.

1) 주택법(2024. 1. 16. 법률 제20048호로 개정되기 전의 것) 제49조 제4항은 ‘사업주체 또는 입주예정자는 제1항에 따른 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 사용검사권자의 임시사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다’고 하여 임시사용승인을 받은 경우 주택의 사용이 가능하다고 규정하고 있다.

주택법 시행령(2023. 4. 7. 대통령령 제33379호로 개정되기 전의 것) 제56조 제3항은 ‘사용검사권자는 임시사용승인 신청을 받은 때에는 임시사용승인 대상인 주택 또는 대지가 사업계획의 내용에 적합하고 사용에 지장이 없는 경우에만 임시사용을 승인할 수 있다’고 하여 주택의 사용에 지장이 없는 것이 확인된 때에만 임시사용승인을 받을 수 있는 것으로 규정하고 있고, 주택공급에 관한 규칙(2023. 2. 28. 국토교통부령 제1196호로 개정되기 전의 것) 제60조 제4항 4호 가.목에서는 ‘주택법 제49조 제4항 단서에 따른 임시사용승인을 받아 입주하는 경우에는 전체입주금의 10퍼센트에 해당하는 금액을 제외한 잔금은 입주일에, 전체입주금의 10퍼센트에 해당하는 잔금은 사용검사일 이후에 받을 수 있되, 잔금의 구체적인 납부시기는 입주자모집공고 내용에 따라 사업주체와 당첨자 간에 체결하는 주택공급계약에 따라 정한다’고 하여, 임시사용승인을 받아 입주할 수 있고, 입주일에 사업주체가 입주자로부터 잔금의 일부(90%)를 지급받을 수 있음을 명시하고 있다. 위와 같은 관련 법령의 규정들에 비추어 보면, 피고들이 이 사건 각 분양계약에서 정한 입점예정월 무렵인 2022. 12. 19.경 원고에게 입점지정기간을 ‘2022. 12. 30.부터 2023. 2. 27.까지 60일 간’으로 명시한 이 사건 입점안내를 하고, 2022. 12. 29. 이 사건 부동산을 사용하는데 지장이 없음을 확인하는 내용의 이 사건 임시사용승인을 받음으로써 이 사건 각 분양계약에서 정한 입주기간 준수의무를 이행하였다고 할 것이고, 그 입주가 사용검사가 아닌 임시사용승인에 의한 입주라 하여 달리 볼 것은 아니다.

2) 이에 대하여 원고는 ‘이 사건 각 분양계약 제9조 제3항 제1호에서 정한 “입주”란 단순히 “사용이 가능한 상태”를 넘어 “이 사건 각 상가의 실질적인 소유자로서 사용수익권을 행사할 수 있는 상태”를 의미하는 것인데, 임시사용승인만을 받은 상태에서는 상가를 담보로 대출을 받을 수 없어 원고가 이 사건 각 상가의 소유자로서 실질적인 사용수익권을 행사할 수 없었으므로, 피고들이 입점기간

준수의무를 이행하지 못한 것'이라고 주장한다. 그러나 '입주'의 사전적 의미 및 앞서 본 관련 법령의 규정 내용들에다가 ① 공동주택 등이 완공되었음에도 하자 등을 이유로 사용검사를 받지 못하고 임시사용승인을 받은 상태로 입주가 개시되는 경우가 다수 있고, 임시사용승인을 받아 입주를 하는 것이 이례적인 경우가 아닌 점, ② 이 사건 각 분양계약에서도 '피고 C의 사정 등으로 인하여 사용검사를 득하지 못하고 임시사용승인을 득하는 경우 원고가 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다(제4조 제4항), 원고는 잔금 납부일로부터 60일 이내에 취득세를 납부하여야 한다. 다만, 잔금납부일이 사용검사일 이전일 때에는 사용검사일(임시사용승인인 경우에는 임시사용승인일)을 기준으로 하여 60일 이내에 납부하여야 한다(제5조 제2항)'라고 규정하는 등 임시사용승인이 이루어질 수 있음을 전제로 한 내용들을 규정하고 있는 점, ③ 단지내상가 중 이 사건 입점안내에 따라 입점지정기간에 입점하여 영업을 개시한 점포가 있기도 한 점 등을 더하여 보면, 이 사건 각 분양계약에서 정한 '입주'의 개념을 원고의 주장과 같이 해석하기는 어렵다.

3) 한편, 원고는 '피고들로부터 이 사건 입점안내를 받지 못하였고, 임시사용승인이나 그 후의 진행 사정에 관하여 피고들로부터 아무런 고지를 받지 못하였다'는 취지로 주장한다. 그러나 앞서 본 기초사실과 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 입점지정기간은 잔금 납부일, 지체상금의 발생, 선수관리비 및 관리비 납부(이 사건 각 분양계약 제1, 3, 10조 참조) 등과 직결되는 이 사건 각 분양계약상 중요한 내용에 해당하고, 피고들은 서산시장에게 임시사용승인을 신청한 후 단지내상가의 수분양자들에게 이 사건 입점안내를 내용증명으로 발송한 것으로 보이는 점, ② 원고의 대표이사는 2023. 1. 6.경 이전에 단지내상가에 관하여 임시사용승인이 이루어졌다는 사실을 이미 알고 있었던 것으로 보이고, 원고의 대표이사가 2023. 1. 6.경 피고 B의 직원과 전화통화를 하면서 피고 B의 직원으로부터 단지내상가에 관하여 임시사용승인이 이루어졌다는 사실을 고지받기도 한 점 등에 비추어 보면, 이 부분 원고의 주장은 이유 없다8).

나. 사정변경을 이유로 한 해제 주장에 관한 판단

1) 이른바 사정변경으로 인한 계약해제는 계약 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의

변경이 발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니라 할 것이다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결 등 참조).

2) 이 사건 각 상가에 관한 사용검사가 이 사건 각 분양계약에서 예정하였던 각 입주예정일로부터 약 9개월이 지나도록 상당 기간 지체되고, 그 기간 동안 원고가 이 사건 각 상가를 담보로 한 대출을 받지 못하여 이 사건 각 분양계약상 잔금을 납부하지 못하고 이 사건 각 임대차계약이 해지됨에 따라 원고가 임차인들에게 각 계약금을 반환하였음은 앞서 기초사실에서 본 것과 같기는 하다.

그러나 앞서 본 사정들, 즉 앞서 본 관련 규정의 내용들에다가 공동주택 등이 완공되었음에도 하자 등을 이유로 사용검사를 받지 못하고 임시사용승인을 받은 상태로 입주가 개시되는 경우가 다수 있고 임시사용승인을 받아 입주를 하는 것이 이례적인 경우가 아니며, 이 사건 각 분양계약에서도 임시사용승인이 이루어질 수 있음을 전제로 한 내용들을 규정하고 있는 점 등을 종합해보면, 이 사건 각 상가에 관하여 사용검사가 아닌 임시사용승인에 의한 입주가 개시될 수 있다는 사정이 이 사건 각 분양계약 성립 당시 원고가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이라고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 원고가 이 사건 각 분양계약에 앞서 피고들에게 ‘입점예정월인 2022. 12. 무렵 이 사건 각 상가를 담보로 대출을 받아 잔금을 지급할 예정’이라는 점을 표시하거나 알리는 등으로 위와 같은 원고의 개인적 사정이 이 사건 각 분양계약의 기초로 되었다고 볼 자료도 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장 또한 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 사기를 이유로 한 취소 주장에 관한 판단

이 사건 각 분양계약에 앞서 피고들이 원고에게 ‘임시사용승인 여부를 불문하고 원고가 입점예정월

무렵 이 사건 각 상가를 담보로 대출을 받을 수 있다’는 취지로 거짓말을 하였다거나 ‘원고에 대하여 금융기관의 대출을 알선하여 준다’는 취지로 거짓말을 하였다고 볼 자료가 없다(오히려 이 사건 각 상가에 관한 입주자모집공고 및 이 사건 각 분양계약 제17조 제11항에서는 ‘이 사건 각 분양계약에 관하여 피고 C이 알선하는 용자는 없으며, 원고는 자력으로 공급금액을 납부하여야 한다’고 명시하고 있다). 따라서 이 부분 원고의 주장 역시 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 합의해제 주장에 관한 판단

갑 제14, 15호증의 각 기재에 의하면, 원고의 대표이사과 단지내상가 관리소장인 K이 2023. 10. 24.부터 2023. 10. 25.까지 이 사건 각 분양계약 해지에 관한 전화통화 등을 하였는데, 위 K이 ‘일단 해지 날짜를 10월 31일로 해서 보고서를 작성하여 최종결정권자 사인을 받아보도록 하겠다. 0.55%로 계산해서 품의하겠다’, ‘10월 31일은 잠정 지급일이며 최종 결재가 나야 확정됩니다. 환급금은 중도금과 이자를 포함한 금액입니다. 상가 계약해지 건은 10월 31일에 서류작성 날인하시고 환급금은 11월 13일(단축될 수도 있음)에 지급될 예정입니다. 31일 오전 11시에 서산에서 뵙겠습니다’라는 취지로 말하거나 카카오톡 메시지를 보낸 사실이 인정되기는 한다. 그러나 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 위 K이 피고들로부터 이 사건 각 분양계약 해지에 관한 권한을 위임받았다고 볼 만한 자료가 없는 점, ② 위 전화통화와 카카오톡 메시지에서 K은 원고의 대표이사에게 ‘최종 결재가 나야 계약 해지가 확정된다’는 점을 분명하게 밝히고 있고, K이 2023. 10. 26. 원고의 대표이사에게 ‘이 사건 각 분양계약 해지의 건이 품의단계에서 거부되어 진행이 어렵게 되었다’는 취지로 메시지를 보낸 후 계약 해지를 위한 서류 작성 등의 추가적인 절차가 진행되지 않은 점 등을 종합해보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 2023. 10. 25.경 원고와 사이에 이 사건 각 분양계약에 관한 해제 합의를 하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 자료가 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장 또한 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 피고들의 반소청구에 관한 판단

앞서 3.항에서 본 것과 같이 이 사건 각 분양계약에 관하여 원고 주장과 같은 계약 해제나 취소 사유가

있다고 볼 수 없으므로 이 사건 각 분양계약은 유효하다. 원고가 이 사건 각 분양계약 제1조에 따라 입점지정기간 만료일까지 잔금을 납부하여야 함에도 이 사건 변론종결일 현재까지도 잔금을 납부하지 않은 점에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없고, 한편, 이 사건 각 분양계약 제3조 제1항에 따르면, 원고가 입주지정기간 만료일까지 잔금 납부를 지연한 경우 그 경과일수에 대하여 연 5.81%를 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다. 따라서 원고는 이 사건 각 분양계약상 매도인인 피고 C에 대하여 이 사건 각 분양계약상 잔금 합계 586,400,000원 및 이에 대한 각 약정지급일(입점지정기간 만료일)의 다음날인 2023. 2. 28.부터 이 사건 반소장 부분이 송달된 날임이 기록상 명백한 2024. 7. 9.까지는 이 사건 각 분양계약 제3조 제1항에 따른 약정 연체이율인 연 5.81%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편, 피고 B 또한 이 사건 반소로써 원고에 대하여 위 미지급 잔금 및 연체료의 지급을 구하고 있다. 그러나 이 사건 각 분양계약 제19조 제1, 2항에 따르면 피고 B가 이 사건 각 분양계약상 매도인으로서 채무를 부담하고, 이 사건 신탁계약이 종료 또는 해제되는 경우 이 사건 각 분양계약상 피고 C의 일체의 권리·의무가 피고 B에게 포괄승계 되기는 하나, 피고 B가 이 사건 각 분양계약에 따른 매도인으로서 권리를 갖는다거나 이 사건 신탁계약이 종료 또는 해제되었다고 볼 아무런 자료가 없다. 따라서 피고 B의 반소청구는 이를 받아들이지 아니한다.

5. 결론

그렇다면 피고 C의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 본소청구 및 피고 B의 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 허준서, 판사 윤혜원, 판사 권민정

- 1) 2023. 4. 12. 이전에 해지되었다(갑 제12호증 참조).
- 2) 원고는 아래와 같이 이 사건 각 분양계약의 해제 내지 취소를 주장하면서 각 주장의 관계에 관하여는 구체적으로 밝히고 있지 않으나, 그 주장 취지에 비추어 선택적으로 주장하는 것으로 본다.
- 3) 원고는 2024. 7. 19.자 준비서면에서 ‘사기를 이유로 한 취소 주장’을 청구원인으로 추가하였으나,

그 주장 취지에 비추어 이 사건 소장 송달로써 이 사건 각 분양계약이 취소되었다는 취지의 주장을 하는 것으로 선행한다.

4) 이 사건 각 상가의 계약금 합계 73,300,000원 + 중도금 합계 73,300,000원 + 위약금 10% 합계 73,300,000원

5) 원고가 기납부한 분양대금 중 총 공급금액의 10%(계약금)를 공제하고 남은 돈이다.

6) 피고들은 위와 같이 청구하면서, 원고에 대한 피고들의 채권 간 관계에 관하여는 아무런 설명을 하지 않고 있다.

7) 이하에서 기재하는 관련 법령은 이 사건 부동산에 관하여 임시사용승인이 이루어진 2022. 12. 29.경 시행중이던 법령이다.

8) 한편, 원고는 2024. 7. 19.자 준비서면에서 ‘피고들이 입주예정일 이전에 임시사용승인에 관한 안내를 하지 않았고, 이는 피고들의 불법행위 내지 고지의무 위반으로 인한 채무불이행에 해당한다’는 취지로 주장하면서도, 피고들에 대하여 불법행위 내지 채무불이행으로 인한 어떠한 책임(예컨대 손해배상책임 등)을 묻는 것인지에 관하여는 아무런 주장을 하지 않고 있는데(2024. 7. 19.자 준비서면 제2쪽 참조), 피고들이 입점지정기간, 임시사용승인 등에 관한 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없는 이상 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.