

의정부지방법원 2022. 12. 16 선고 2020가합57219(본소), 2020가합60079(반소) 판결
[분양대금반환 등 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 랜드마크

담당변호사 한준경

피고(반소원고)주식회사 B(변경 전 상호: 주식회사 C)

소송대리인 법무법인 제민

담당변호사 이도훈

소송대리인 변호사 한지은

변론 종결2022. 9. 2.

판결 선고2022. 12. 16.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 기재 건물에 관하여 2017. 12. 29.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고(반소원고)에게 102,730,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 주위적 및 예비적 본소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소

주위적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 719,000,000원 및 그중 650,000,000원에 대하여는 2017. 12. 29.부터, 나머지 69,000,000원에 대하여는 2019. 7. 1.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고는 원고에게 650,000,000원 및 이에 대하여 2017. 12. 29.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 반소

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 주택건설업, 주택분양 및 임대업 등을 영위하기 위하여 2010. 9. 15. 설립된 주식회사로서, 서울 금천구 D 외 5필지1) 지상에 E건물(E, 이하 '이 사건 상가건물'이라 한다)를 신축하여 분양하는 사업의 시행사이다.

나. 원고는 2017. 12. 29. 피고와 이 사건 상가건물 중 1층 F호(이하 '이 사건 점포'라 한다)에 관하여 공급계약을 체결하였고 그 주요 내용은 아래와 같다(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다).

근린생활시설 공급계약서

■ 공급금액

272,700,000	627,300,000	62,730,000	962,730,000
-------------	-------------	------------	-------------

■ 입점예정일: 2019. 1. 예정(공정에 따라 다소 변경될 수 있으며, 입점일정은 추후 개별 통보)

제1조(공급금액 납부방법) ① 원고는 아래와 같은 해당 금액을 납부기일 내에 피고가 본조 ②항에서 지정한 은행의 계좌에 반드시 본인 명의로 무통장 입금하여야 하며, (생략)

<단위: 원, 부가가치세 포함>

금 액	192,546,00 0	192,546,00 0	192,546,00 0	192,546,00 0	192,546,00 0	152,546,00 0	입점지정일40,000,0 00
--------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	---------------------

② 본조 ①항의 지정 은행 및 계좌번호는 아래와 같으며(생략)

G은행	(생략)	피고
-----	------	----

제11조(입점절차) ① 피고는 입점지정기간을 지정하여 그 1개월 전에 원고에게 통보한다.

제13조(계약의 해제 및 위약금) ③ 원고는 아래 각호의 1에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다.
본 항에 의하여 계약이 해제된 때에는 피고는 원고에게 총 공급금액의 10%를 위약금으로 지급한다.

1. 피고의 귀책사유로 인하여 입점이 당초 입점예정일로부터 5개월을 초과하여 지연된 경우. 단, 천재지변 또는 피고의 귀책사유와 관계없는 행정명령 등의 불가항력적인 사유로 인하여 입점이 지연될 경우에는 이를 사유로 원고는 피고에게 본 계약의 해제를 요구할 수 없다.

다. 원고는 이 사건 공급계약 당일 이 사건 공급계약 제1조 제2항에서 정한 피고 명의의 계좌로 650,000,000원을 송금하였고, 이 사건 공급계약의 특약사항에 '잔금과 부가가치세를 제외한 계약금, 중도금 완납 영수를 확인'이라고 기재되어 있다.

라. 이 사건 상가건물은 2019. 1.경 사용승인을 받았고, 피고는 2019. 1. 29.경부터 2020. 1. 28.경까지 이 사건 상가건물의 162개 점포 중 140개 점포의 수분양자들에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 3 내지 143호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 주위적 본소청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고 피고는 이 사건 공급계약에서 정한 입점예정일인 2019. 1.이 도과하였음에도 불구하고 원고에게 입점일정 등을 전혀 알려주지 아니하여, 원고는 이 사건 점포에 5개월 이상 입점이 지연되었는바, 이는 이 사건 공급계약 제13조 제3항 제1호(이하 '이 사건 조항'이라 한다)에서 정한 해제사유(이하 '이 사건 해제사유'라 한다)에 해당하므로, 원고는 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 공급계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 해제에 따른 원상회복으로 원고가 피고에게 공급금액으로 지급한 650,000,000원과 위약금으로 69,000,000원(= 총 공급금액 690,000,000원 × 10%) 및 각 이에 대한 이자 및 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 피고 가) 원고는 이 사건 점포에 실제로 입점할 의사 없이 다른 사람에게 전매 또는 임대하여 투자수익을 얻을 목적이었기 때문에, 일반 수분양자가 신탁사인 I 주식회사(이하 '이 사건 신탁사'라 한다)와 공급계약을 체결하는 것과 달리 피고와 공급계약을 체결하였고, 피고는 공급금액을 690,000,000원으로 할인하여 주었다. 이러한 사정을 고려하면, 이 사건 해제사유는 '준공허가 등이 지연되어 일반 수분양자의 입점이 지연된 경우'를 의미한다고 보아야 하고, 원고가 이 사건 조항을 근거로 이 사건 공급계약을 해제할 수 없다.

나) 설령 원고가 이 사건 해제사유로 이 사건 공급계약을 해제할 수 있었다고 하더라도, 원고가 피고에게 이 사건 공급계약에 따라 이 사건 점포의 소유권을 이전하여 달라고 최고한 2019. 5. 30.로부터 이 사건 소제기 당시까지 1년 3개월 동안 해제권을 행사하지 아니하였고, 2019. 10. 16.에는 이 사건 공급계약이 유효함을 전제로 피고를 대위하여 이 사건 신탁사에 대하여 가지는 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 한 부동산처분금지가처분을 신청하였는바, 원고의 해제권은 실효되었거나 원고가 이를 묵시적으로 포기하였다고 보아야 한다.

나. 판단

1) 일반적으로 계약을 해석할 때에는 형식적인 문구에만 얽매어서는 안 되고 당사자 사이의 진정한 의사가 무엇인가를 탐구해야 한다. 계약 내용이 명확하지 않은 경우 계약서의 문언이 계약 해석의 출발점이지만, 당사자 사이에 계약서의 문언과 다른 내용으로 의사가 합치된 경우 그 의사에 따라 계약이 성립한 것으로 해석해야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사 해석이 문제 되는 경우에는 계약의 형식과 내용, 계약이 체결된 동기와 경위, 계약으로

달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사, 거래 관행 등을 종합적으로 고려해서 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석해야 한다(대법원 2021. 11. 25. 선고 2018다260299 판결 등 참조).

2) 앞서 든 증거들에 갑 제4, 6, 10, 12 내지 14호증, 을 제2, 146, 148, 152호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 공급계약에 이 사건 해제사유가 존재한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 공급계약은 다른 수분양자들이 이 사건 신탁사와 공급계약을 체결하고 공급금액도 위 신탁사 명의의 계좌로 이체하는 것과 다르고, 실제 공급금액도 계약서상 기재된 962,730,000원(부가가치세 포함)보다 할인된 690,000,000원(위 금액에 부가가치세가 포함되는지 여부는 당사자 사이에 다툼이 있는바, 아래 피고의 반소청구에 관한 판단에서 살핀다)이다.

② 원고가 이 사건 점포에 관하여 소유권이전등기를 마치기 위하여, '피고가 이 사건 신탁사와 정산을 모두 마쳐 관리신탁계약을 해지하는 것'이 선결적으로 이루어져야 하고, 원고 역시 이 사건 공급계약 체결 당시부터 이와 같은 사정을 알고 있었다.

③ 피고는 2018. 12. 13. 수분양자들에게 입점지정기간을 2019. 1. 14.부터 2019. 2. 13.로 정하여 입점안내문을 발송하였고, 이후 준공허가가 지연되어 2019. 1. 4. 다시 입점지정기간을 2019. 1. 21.부터 2019. 2. 20.까지로 변경한 입점안내문을 발송하였다. 비록 피고가 원고에게 이 사건 점포에 관한 입점안내를 개별적으로 통지한 사실이 없기는 하나, 원고는 늦어도 피고에게 내용증명을 보낸 2019. 5. 30. 무렵에는 이 사건 상가건물이 2019. 1.경 준공되어 사용승인을 받았음을 알고 있었고, 이 사건 상가건물에 입점을 완료한 점포들을 확인하였던 것으로 보인다.

④ 이 사건 공급계약 제3조에 따르면, 피고가 입점예정일을 지키지 못하는 경우에는 이미 납부한 공급금액에 대하여 지체상금을 지불하거나 잔여 공급금액에서 이를 공제하는데, 원고가 피고에게 지체상금의 지불 또는 잔금에서의 공제를 요구한 사실이 없다. 이 사건 공급계약 제11조에 따르면, 원고는 입점지정기간 만료일 다음 날부터 실제 입점여부와 관계없이 관리비를 납부하여야 하는데, 원고가 관리비를 납부한 사실도 없다. 원고 주장에 의하더라도 원고는 이 사건 공급계약을 소개한 J, K가 '이 사건 상가건물의 준공 시까지 임대 또는 매매로 수익을 얻지 못할 경우에 환매하여 주겠다.'고

하였기 때문에 피고와 이 사건 공급계약을 체결하였다. 이러한 사정들은 원고에게 이 사건 점포에 실제로 입점할 의사가 없고, 다른 사람에게 전매 또는 임대하여 투자수익을 얻을 목적이 있었음을 추단케 한다.

⑤ 앞서 본 사실 내지 사정들에 비추어, 피고가 원고에게 입점지정기간을 통지할 의무가 있다고 보기 어렵고, 피고가 이를 통지하지 아니한 것이, 원고가 이를 이유로 이 사건 공급계약을 해제할 수 있을 만큼의 귀책사유에 해당한다고 보기도 어렵다.

다. 소결론

따라서 이 사건 공급계약에 이 사건 해제사유가 존재함을 전제로 한 원고의 주위적 본소청구는 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다(원고에게 해제권이 발생하였음을 전제로 한 피고의 해제권 실효, 포기 등 주장에 관하여는 나아가 판단하지 아니한다).

3. 예비적 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

이 사건 공급계약은 타인권리매매(민법 제569조)에 해당하므로 원고는 민법 제570조에 따라 이 사건 공급계약을 해제하고, 이와 선택적으로 피고는 원고에게 이 사건 공급계약의 중요 내용인 신탁관계 등을 고지하지 아니하였는바, 원고는 이러한 피고의 부작위에 의한 기망을 이유로 이 사건 공급계약을 취소하며, 예비적으로 이 사건 공급계약이 해제 또는 취소되지 아니한다면, 피고의 채무불이행(이행불능)을 이유로 한 손해배상을 청구한다.

나. 판단

갑 제11, 15, 16호증의 각 기재만으로는 피고가 이 사건 점포의 소유권을 취득하여 원고에게 이전할 수 없는 때에 해당한다거나 피고가 원고를 기망하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 피고의 이 사건 공급계약에 따른 이 사건 점포의 소유권이전의무가 피고의 귀책사유로 이행불능이 되었음을 인정할 증거가 없거나 부족하다.

오히려 을 제149, 150, 155 내지 158호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고가 2019. 11. 29. 이 사건 신탁사와 체결한 관리신탁계약상 잔존 차입금을 전부 변제하고, 시공사 공사대금을 완납하였으며, 신탁재산에 대한 우선수익권이 소멸된 사실, 피고는 2022. 8. 16. 이 사건 점포에

관하여 2022. 8. 16.자 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실이 각 인정되므로, 피고가 원고에게 이 사건 점포의 소유권을 이전하는 것이 가능하다고 보인다.

다. 소결론

따라서 원고의 예비적 본소청구에 관한 주장도 모두 이유 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

이 사건 공급계약이 유효하게 존속함은 앞서 본 바와 같다. 원고가 지급하여야 하는 공급금액의 액수를 살피건대, 우선 공급금액의 잔금이 40,000,000원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 나아가 원고가 부가가치세 62,730,000원도 추가로 지급하여야 하는지 보건대, 이 사건 공급계약 제1조 제1항에서 '잔금은 40,000,000원이고, 부가가치세가 포함되었다'는 취지의 기재가 있기는 하나, ① 이 사건 공급계약의 특약사항에 '잔금과 부가가치세를 제외한 계약금, 중도금 완납 영수를 확인'이라고 기재된 점, ② 부가가치세는 사업자가 재화 또는 용역을 공급받는 자로부터 징수하여 이를 국가에 납부하는 세금이므로, 피고가 원고에게 공급금액을 할인하여 준 것과 관계없이 원고로부터 이 사건 공급계약서에 부가가치세로 기재된 62,730,000원을 징수하여 이를 납부할 의무가 있는 점 등에 비추어 보면, 원고는 부가가치세 62,730,000원도 추가로 지급하여야 한다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 공급계약에 따라 102,730,000원(= 잔금 40,000,000원 + 부가가치세 62,730,000원)을 지급하여야 한다.

나. 원고의 항변에 관한 판단

원고의 주위적 본소청구에서의 약정해제 주장, 예비적 본소청구에서의 법정해제, 취소 주장은 모두 피고의 반소청구에 대한 항변으로 볼 수 있으나, 앞서 본 바와 같이 원고의 위 주장들은 모두 이유 없다.

다. 소결론

피고는 피고의 원고에 대한 이 사건 점포의 소유권이전증기절차와 원고의 피고에 대한 위 공급금액 지급의무가 서로 동시이행관계에 있음을 자인하고 있으므로, 결국 원고는 피고로부터 이 사건 점포에 관하여 이 사건 공급계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게

102,730,000원을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 주위적 및 예비적 본소청구는 각 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이상원

판사이인경

판사박동우

별지

1) 이후 위 지번은 2019. 1. 9. 폐쇄되어 현재 지번은 별지 기재 건물의 대지인 '서울 금천구 H'이다.