

인천지방법원 2021. 8. 11 선고 2021가단221903(본소), 2021가단221910(반소) 판결 [계약금
반환 청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 젠

담당변호사 신지윤

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 변호사 김홍

소송복대리인 변호사 정다운

변 론 종 결 2021. 7. 7.

판 결 선 고 2021. 8. 11.

주 문

1. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)에 대한 2019. 9. 24.자 분양계약에 의한 대금지급 채무는 제2항에서 지급을 명하는 부분을 초과하여서는 존재하지 않음을 확인한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 9,900,000원 및 이에 대한 2021. 7. 7.부터 2021. 8. 11.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구 중 주위적 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 3/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주위적으로, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 10,314,000원 및 이에 대한 2019. 9. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하고, 예비적으로, 원고의 피고에 대한 2019. 9. 24.자 분양계약에 기한 채무는 존재하지 아니한다.

반소: 주위적으로, 원고는 피고에게 92,826,000원 및 이에 대한 2019. 10. 20.부터 2019. 11. 19.까지는 연 9.8%, 그 다음날부터 2020. 1. 20.까지는 연 11.8%, 그 다음날부터 2020. 4. 20.까지는 연 12.8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 13.8%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 예비적으로, 원고는 피고에게 9,900,000원 및 이에 대하여 2021. 7. 5.자 반소청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원 · 피고 사이에 2019. 9. 24. 다음과 같은 2건의 부동산에 관한 수분양계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)이 체결되었고, 원고는 피고에게 계약당일 계약금을 모두 지급하였다.

수분양자 (매수인)	분양자 (매도인)	목적물	분양대금(괄호안은 지급시기)
원고	피고	인천 중구 C건물 중 D호 및 E호	각 103,140,000원 {계약금 10,314,000원(계약당일)/ 잔금 92,826,000원(2019. 10. 19.)}

나. 위 2건의 부동산 중 E호는 2019. 11. 11. 소외 F에게 전매되었고, 이에 원고는 피고로부터
기지급한 계약금을 반환받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 본소청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 주위적 청구원인

원고는, 피고가 원고에게 계약금만 납입하면 나머지 잔금은 금융기관에서 대출받아 지급하면 된다고
하여 원고는 이를 신뢰하여 피고와 사이에 위 2채의 부동산에 관하여 이 사건 분양계약을 계약하고
계약금을 모두 지급하였으나, 피고의 약속과 달리 원고는 금융기관에서 대출을 받지 못하여 잔금
지급을 하지 못하였다.

① 이에 원 · 피고는 D호에 관한 이 사건 분양계약을 합의에 의해 해제하였거나, ② 원고는 피고의
위와 같은 기망행위에 속거나 피고가 유발한 착오에 빠져 이 사건 분양계약을 체결한 것이어서 민법
제110조, 109조에 따라 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 분양계약을 취소하므로, 피고는
원고에게 기지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다.

2) 예비적 청구원인

이 사건 분양계약 제2조 제2항에 의하면 매수인은 중도금 납부 이전에 계약을 해제할 수 있는데, 위와
같은 계약해제의 의사표시가 담긴 원고의 2021. 5. 18.자 준비서면이 피고에게 송달됨으로써 이
사건 분양계약은 적법하게 해제되었으므로, 원고의 이 사건 분양계약에 따른 대금채무는 존재하지

않는바 그 확인을 구한다.

나. 판단

1) 주위적 청구원인

갑 제3 내지 14호증의 각 기재만으로는, 원고가 금융기관에서 잔금대출을 받지 못하게 된 이후에 원 · 피고가 D호에 관한 분양계약을 해제하기로 합의한 사실 또는 피고가 원고에게 금융기관에서 대출을 받는 절차와 내용에 관하여 설명한 것을 넘어서, 원고로 하여금 잔금 대출을 받을 수 있도록 주선해주겠다고 약정한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 ①주장(합의해제) 및 ②주장(사기에 의한 의사표시의 취소)은 받아들일 수 없다.

다음으로 ③주장(착오에 의한 의사표시의 취소)에 관하여 보건대, 이 사건 분양계약(갑 제2호증)에서는 계약금과 잔금의 액수 및 지급시기에 관하여만 명시되어 있을 뿐, 잔금을 금융기관에서 대출받아 지급한다는 등의 내용이 나타나 있지 않고, 그외 원고가 제출한 자료만으로는 그러한 사항이 이 사건 분양계약의 내용으로 되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 자료가 없으므로, 이 사건 분양계약 체결 후에 원고가 그 예상과 금융기관에서 잔금대출을 받지 못하게 되었다고 하더라도, 이를 ‘법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때’에 해당한다고 할 수는 없다. 따라서 원고의 주위적 청구원인에 관한 위 주장은 모두 받아들이지 않는다.

2) 예비적 청구원인

갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 분양계약서 제2조 제2항에서는 ‘매수인은 중도금 납부 이전에 매도인에 대한 서면에 의한 의사표시으로써 계약을 해제할 수 있다.’고 규정되고 있는 사실을 인정할 수 있고, 원고의 위 의사표시가 담긴 2021. 5. 18.자 준비서면이 2021. 5. 20. 피고에게 송달되었음은 기록상 명백하므로, 그로써 이 사건 분양계약은 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 분양계약에 따른 원고의 피고에 대한 나머지 대금지급의무는 존재하지 않는다.

3. 피고의 항변 및 반소청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

주위적으로, 이 사건 분양계약에 따라 원고는 피고에게 잔금 92,826,000원을 지급할 의무가 있고, 예비적으로 이 사건 분양계약 제2조 제2항에 따라 이 사건 분양계약이 해제되는 경우 제3조 제6항에 따라 매수인 원고는 해제로 인해 피고가 입은 손해(피고가 분양대행사에게 분양대행수수료로 9,900,000원을 지급함으로써 입은 손해)를 배상할 의무가 있다.

나. 판단

1) 주위적 주장

이 사건 분양계약이 이 사건 분양계약 제2조 제2항에 따른 원고의 서면에 의한 의사표시로서 적법하게 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 전제를 달리하는 피고의 주위적 주장은 받아들이지 않는다.

2) 예비적 주장

이 사건 분양계약 제3조 제6항에서는 ‘매수인의 귀책사유로 인한 해제로 매도인에게 손해가 발생한 경우 위약금과 별도로 매수인은 매도인에게 발생한 손해를 배상하여야 한다.’고 규정되어 있는 사실, 피고는 D호에 관한 분양대행수수료로 소외 주식회사 G에게 9,900,000원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 제1 내지 4호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있다.

또한 원고는 피고에게 이 사건 분양계약에서 정해진 잔금지급일까지 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 이 사건 분양계약 제2조 제2항에 따라 해제의 의사표시를 하였음은 앞서 인정한 바와 같다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 분양계약은 원고의 귀책사유로 인하여 해제되었으므로, 원고는 피고가 이 사건 분양계약으로 인하여 제3자에게 지급함으로써 지출한 위 분양대행수수료 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 분양계약 제2조 제2항에 따른 계약의 해제는 원고의 귀책사유로 인한 해제가 아니므로, 제3조 제6항에 따른 손해배상의무가 없다고 주장하나, 이 사건 분양계약 제3조 제1항에서는 ‘제2조 제2항의 사유로 분양계약이 해제된 경우 매도인이 분양대금의 10%를 위약금으로 물친다.’는 취지로 규정되어 있고, 제3조 제6항에서는 매수인의 귀책사유로 인한 계약해제로 매도인에 손해를 입은 경우에는 위약금과 별도의 손해배상의무를 규정하고 있는바,

이러한 계약내용을 종합하여 보면, 제2조 제2항에 의하여 계약이 해제된 경우 매수인으로서 분양대금의 10%에 해당하는 금액의 위약금(이 사건에서는 계약금과 동액이다) 지급의무를 부담하고, 그와 별도로 계약해제에 관하여 매수인이 귀책사유가 있는 경우에는 손해배상의무까지 인정된다고 해석함이 타당하고, 원고의 주장과 같이 제2조 제2항에 의한 계약해제의 경우에는 제3조 제6항에 의한 손해배상의무가 인정되지 않는다고 해석할 다른 근거나 자료가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

그러므로 원고는 피고에게 손해배상으로 위 9,900,000원 및 이에 대하여 피고가 구하는 바와 같이, 2021. 7. 5.자 반소청구취지 및 청구원인변경신청서가 원고에게 송달된 다음날인 2021. 7. 7.부터 원고가 피고에 대한 금전지급의 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 8.

11.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 본소청구 중 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 예비적 청구는 피고에 대한 금전지급채무가 인정되는 범위를 초과하여서는 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지는 이유 없으므로 이를 기각하되 피고가 반소를 제기하여 분양계약의 이행으로서 잔금의 지급을 구하는 이상 확인의 이익도 인정되며, 피고의 반소청구 중 주위적 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 예비적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김병국