

인천지방법원 2022. 11. 9 선고 2021나70403(본소), 2021나70410(반소) 판결 [계약금 반환
청구의 소 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 변호사 류은아

피고(반소원고), 피항소인

주식회사 B

소송대리인 변호사 김홍

소송복대리인 변호사 홍성훈

변 론 종 결 2022. 9. 21.

판 결 선 고 2022. 11. 9.

제1 심판결 인천지방법원 2021. 8. 11. 선고 2021가단221903 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)의 주위적 본소청구를 기각한다.

나. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)에 대한 2019. 9. 24.자 분양계약에 기한 채무는 존재하지
않음을 확인한다.

다. 피고(반소원고)의 주위적, 예비적 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

1) 주위적 청구취지

주위적으로, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 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 지급하라.

2) 예비적 청구취지

주문 제1의 나.항과 같다.

나. 반소

1) 주위적 청구취지

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 지급하라.

2) 예비적 청구취지

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.

2. 항소취지

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 원고 패소부분을 취소하고, 청구취지와 같은 판결을 구한다.

제1심판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 피고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

원고는 2019. 9. 20. 피고와 인천 중구 C건물 D호에 관한 분양계약의 계약금 명목으로 10,314,000원을 먼저 지급한 다음, 같은 달 24. 위 D호에 관한 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 별지 기재와 같다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고

가) 주위적 청구

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 중 해당 부분(제3쪽 제13행부터 제4쪽 제3행까지)의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나) 예비적 청구

원고는 이 사건 분양계약서 제2조 제2항에 따라 이 사건 소장 부분의 송달로 계약금을 포기하고 이 사건 분양계약을 해제하였다. 또 ① 이 사건 분양계약서 제3조 제6항은 제2조 제2항에 따른 계약해제의 경우 적용되지 않고, ② 원고의 귀책사유로 이 사건 분양계약을 해제한 것도 아니며, ③ 제3조 제6항이 적용된다고 하더라도 피고가 주장하는 분양대행수수료 상당의 손해는 특별손해로서 원고에게 손해배상책임이 없으므로, 이 사건 분양계약에 기한 채무는 존재하지 않는다.

2) 피고

가) 이 사건 분양계약은 해제되지 않았으므로, 원고는 피고에게 이 사건 분양계약에 따른 잔금을 지급할 의무가 있다.

나) 이 사건 분양계약이 적법하게 해제되었다고 하더라도 원고는 이 사건 분양계약서 제3조 제6항에 따라 피고가 분양대행업체인 주식회사 G(이하 'G회사'이라고 한다)에 지급한 분양대행수수료 990만

원을 배상할 책임이 있다.

나. 주위적 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 중 해당 부분(제4쪽 제11행부터 제5쪽 제3행까지)의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

다. 예비적 청구에 관한 판단

1) 이 사건 분양계약이 해제되었는지 여부에 대한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면 원고는 피고에게 이 사건 분양계약상의 계약금만을 지급하였을 뿐 중도금이나 잔금을 지급하지 않았으므로, 원고는 이 사건 분양계약서 제2조 제2항에 따라 이 사건 분양계약을 해제할 수 있고, 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사가 표시된 이 사건 소장 부분이 첨부된 이행권고결정 정본이 2020. 5. 13. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이 사건 분양계약은 2020. 5. 13. 원고의 약정해제권 행사로 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다.

2) 원고에게 분양대행수수료를 배상할 책임이 있는지 여부에 대한 판단

가) 이 사건 분양계약서 제2조 제1항은 수분양자의 귀책사유로 인한 약정해제권 발생사유를 정하고 있는 반면 제2항은 수분양자의 귀책사유와 무관하게 중도금 지급 이전에 수분양자가 계약금을 포기하고 분양계약을 해제할 수 있도록 정하고 있는 점, 이 사건 분양계약서 제3조 제6항은 수분양자의 귀책사유로 분양계약이 해제되는 경우의 손해배상책임을 정하고 있는 점에 비추어 보면, 수분양자가 이 사건 분양계약서 제2조 제2항에 따라 분양계약을 해제하는 경우 제3조 제1항이 적용될 뿐, 제3조 제6항은 적용되지 않는다고 봄이 타당하다.

나) 원고가 이 사건 분양계약서 제2조 제2항에 따라 이 사건 분양계약을 해제하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 이 사건 분양계약서 제3조 제6항에 따라 원고에게 분양대행수수료 상당의 손해배상을 청구할 수 없다. 따라서 이 부분 피고의 주장은 옳지 않다.

3) 확인의 이익에 관한 판단

이 사건 분양계약이 적법하게 해제되어 원고와 피고 사이에 이 사건 분양계약상의 대금지급채무가

존재하지 않음에도 피고가 이 사건 분양계약이 존속하거나, 분양계약이 해제되었다고 하더라도 손해배상책임이 있다며 반소로 잔금 또는 손해배상을 청구하고 있으므로, 확인의 이익도 인정된다.

라. 소결론

따라서 원고의 피고에 대한 이 사건 분양계약에 기한 채무는 존재하지 않는다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

1) 주위적 청구

이 사건 분양계약은 해제되지 않았으므로 원고는 피고에게 이 사건 분양계약상의 잔금 92,826,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 청구

이 사건 분양계약이 적법하게 해제되었더라도, 이는 원고의 귀책사유에 의한 것이고 피고는 G회사에 이 사건 분양계약의 분양대행수수료로 990만 원을 지급하는 손해를 입었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 분양계약서 제3조 제1항에서 정한 위약금 외에 이 사건 분양계약서 제3조 제6항에 따른 손해배상으로 위 분양대행수수료 990만 원 및 이에 대한 지연손해금을 배상할 책임이 있다.

나. 주위적 청구에 관한 판단

이 사건 분양계약이 2020. 5. 13. 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 분양계약이 존속함을 전제로 하는 피고의 주위적 청구는 정당하지 않다.

다. 예비적 청구에 관한 판단

위 2.의 다.항에서 본 바와 같이 이 사건 분양계약이 이 사건 분양계약서 제2조 제2항에 따라 해제되어 피고가 원고에게 이 사건 분양계약서 제3조 제6항에 따른 손해배상청구를 할 수 없으므로, 피고의 예비적 청구도 정당하지 않다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고 예비적 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하며, 피고의 주위적예비적 반소청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결은 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 양민호, 판사 김혜인, 판사 전솔이