

광주지방법원 2020. 2. 14 선고 2019나58475 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

광주지방법원 2020. 2. 14 선고 2019나58475 판결

광주지방법원 순천지원여수시법원 2019. 6. 25 선고 2018가소14546 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 정치훈

피고, 피항소인B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 에이스

담당변호사 이종걸

변론 종결2019. 12. 20.

판결 선고2020. 2. 14.

제1심판결광주지방법원 순천지원 여수시법원 2019. 6. 25. 선고 2018가소 14546 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 23,000,000원과 이에 대하여 2018. 9. 1.부터 제1심 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 전제사실

가. 원고는 2017. 3. 17. 피고로부터 여수시 C에 신축 예정인 D 호텔 E호를 공급대금 230,000,000원에 분양받기로 하는 계약을 체결하고(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다), 같은 날 계약금으로 23,000,000원을 피고에게 지급하였다.

나. 피고는 위 호텔 분양안내서에서 입주예정일은 '2018년 8월 예정'이라고 하면서 '정확한 입주 일자'는 추후 별도 통보함, '입주예정일은 공정에 따라 변경될 수 있다'라고 안내하였다.

다. 이 사건 분양계약은 제1조 제1항에서 잔금 92,000,000원은 입주시정일에 지급하도록 정하고 있고, 제2조 제3항에서 '원고는 피고의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 2개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고한 후 그 이행이 없을 때 이 계약을 해제할 수 있다'라고 정하고 있으며, 제15조 제1항에서 '피고가 지정한 금융기관에서 중도금 대출을 이용할 시 대출금 이자는 입주시정일 전일까지는 피고가 부담하고, 그 후로는 원고가 납부하기로 한다'라고 정하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 입주 지연을 이유로 한 계약해제에 따른 계약금 반환 청구에 관한 판단

1) 원고는, 피고가 입주예정일인 2018. 8. 31.부터 2개월 이내에 입주할 수 있도록 할 의무를 이행하지 않았고, 이를 이유로 한 계약 해제의 의사표시가 표시된 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 분양계약이 해제되었으므로, 피고는 계약금을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

2) 먼저 원고가 이 사건 분양계약 제2조 제3항에 정해진 해제 요건인 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고하였는지에 관하여 주장, 증명이 없다.

3) 다음으로 이 사건 분양계약에서 잔금은 입주지정일에 지급하도록 정하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 분양대금 잔금 지급 의무와 피고의 소유권이전등기 의무 등은 동시이행관계에 있다고 할 것인데, 원고가 분양대금 잔금 지급 의무의 이행제공을 하였는지에 관하여 주장, 증명이 없으므로, 피고가 소유권이전등기 의무 등을 지체하였다고 할 수도 없다.

4) 따라서 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 중도금 대출금 이자 지급 의무 불이행을 이유로 한 계약해제에 따른 계약금 반환 청구에 관한 판단

1) 원고는, 피고가 이 사건 분양계약에서 중도금 대출금 이자를 지급해주기로 하였음에도 2018.

11.경부터 원고에게 대출금 이자를 납부하라고 안내하는 등 위 의무를 위반하였고, 이를 이유로 한 계약 해제의 의사표시가 표시된 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 분양계약이 해제되었으므로, 피고는 계약금을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

2) 갑 제8호증, 을 제3, 4의 각 기재에 의하면, 피고는 2018. 8. 31. 위 호텔에 관하여 건축물 사용승인을 받고, 2018. 10. 1.부터 잔금을 지급받고 분양목적물에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하기 시작한 사실, 2018. 10. 29. 위 호텔에 관하여 숙박업 영업 신고를 마친 사실을 인정할 수 있는바, 이러한 사정에 의하면 입주지정일은 늦어도 2018. 10. 31. 이전임을 추단할 수 있는데, 이 사건 분양계약 제15조 제1항에서 '피고가 지정한 금융기관에서 중도금 대출을 이용할 시 대출금 이자는 입주지정일 전일까지는 피고가 부담하고, 그 후로는 원고가 납부하기로 한다'라고 정하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 2018. 11. 1.부터는 중도금 대출금 이자를 피고가 납부할 의무가 없다고 할 것이니, 피고가 2018. 11. 1. 이후에도 중도금 대출금 이자를 납부할 의무가 있음을 전제로 한 원고의 위 주장 또한 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사심재현

판사오형석

판사강성대