

수원지방법원 2022. 4. 27 선고 2021나73737 판결 [계약금환불청구]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 강성련

변 론 종 결 2022. 4. 6.

판 결 선 고 2022. 4. 27.

제1 심판결 수원지방법원 2021. 5. 27. 선고 2021가소114 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 13,630,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달
다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 7. 8. 피고와 사이에 피고로부터 화성시 C외 3필지 지상 D 오피스텔(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라 한다) E호를 분양금액 136,300,000원에 분양받기로 하는 다음과 같은 내용의 오피스텔 공급계약(이하 ‘이 사건 공급계약’이라 한다)을 체결하면서(‘갑’은 피고를, ‘을’은 원고를 말한다), 계약시 계약금 13,630,000원을 지급하고, 잔금 122,670,000원은 입주지정일에 지급하기로 약정하였다. 이 사건 공급계약에 따라 그 무렵 원고는 피고에게 계약금 13,630,000원을 지급하였다.

제2조(계약의 해제)

1) ‘갑’을 ‘을’이 각호에 해당하는 행위를 하였을 때는 최고한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

① 제1조에서 정한 중도금 또는 잔금을 그 납부기일에 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고하여도 납부하지 아니한 때

② 제1조에서 정한 잔금을 입주지정 종료일까지 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고하여도 납부하지 아니한 때

2) ‘갑’이 허가권자로부터 건축물분양에 관한 법률 제9조의 규정에 의한 시정명령을 받은 경우 ‘을’은 계약을 해제할 수 있다.

3) ‘을’은 중도금을 납부하기 전까지만 본 계약을 해지할 수 있고, 이 경우 계약금 상당액은 위약금으로 ‘갑’에게 귀속된다.

제3조(위약금)

1) 제2조 1항 각호에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 경우, ‘을’은 ‘갑’에게 계약금 상당의 위약금과 별도로 ‘갑’이 ‘을’을 위하여 부담하였거나 부담하게 될 대위변제금(대출원리금, 대납이자, 연체이자 등을 포함)과 기 지출된 분양수수료, 미납분양금 연체료 등을 부담하여야 한다. 이 경우 ‘갑’은 ‘을’로부터 기 지급받은 분양대금에서 위 위약금 등을 공제한 금액을 반환한다.

2) ‘을’이 기납부한 분양대금이 1)항의 공제 금액을 충당하기 부족한 경우 ‘을’은 ‘갑’에게 그 부족금액을 지급하여야 한다.

3) 제2조 1항 각호에 해당되는 사유로 본 계약이 해제된 경우 계약금은 위약금으로 '갑'에게 귀속된다.

4) '을'의 귀책사유로 인한 계약 해제시 '갑'에게 귀약금과는 별도로 손해 배상하여야 한다.

나. 피고는 2020. 10.경 이 사건 오피스텔 완공 후 2020. 11.경 그 사용승인을 받아 피고 명의로 소유권보존등기를 마치는 한편, 원고를 비롯한 수분양자들에게 2020. 9. 21.부터 분양잔대금 대출신청 절차에 관한 안내문을 발송하였고, 2020. 11. 13.과 2020. 11. 26.에 수분양자들에게 2020. 11. 16.부터 2020. 12. 31.까지를 입주 지정기간으로 정하여 잔금 납부 및 소유권이전등기 절차에 관한 안내문을 발송하였다.

다. 한편 원고는 2020. 10. 19. 피고에게 '피고는 대출금액이 60% 넘으면 임대사업허가가 불가하다는 점을 고지할 의무가 있음에도 불구하고, 원고에게 이를 고지하지 않았고, 원고는 대출을 받지 않고는 임대사업을 할 수 없으므로 이 사건 공급계약을 해제한다'는 내용의 내용증명 우편물을 피고에게 발송하였고, 현재까지 이 사건 공급계약에 따른 잔금을 지급하지 않고 있다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 3, 5호증, 을 1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장요지

원고는 피고의 직원으로부터 '내 돈 삼천만원만 있으면 임대사업을 할 수 있다'는 설명을 듣고, 금융기관 대출을 받아 분양 잔금을 지급하고 민간임대사업자로 등록하여 임대사업을 하려는 생각으로 이 사건 분양계약을 체결하였는데, 민간임대주택에 관한 특별법의 개정으로 원고는 대출로 조달하여야 하는 분양잔금액이 약 70%에 달하여 선순위 채권금액이 주택가격 대비 50%를 초과할 경우에 해당되어 임대사업자등록을 할 수 없게 되었다. 결과적으로 이 사건 공급계약은 쌍방의 귀책사유 없이 이행불능에 이른 경우에 해당하므로, 원고는 이 사건 계약을 해제하였는바, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 기지급 계약금 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련 법리

채무의 이행불능이란 단순히 절대적 · 물리적으로 불능인 경우가 아니라, 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. 이와 같이 사회통념상 이행불능이라고 보기 위해서는 이행의 실현을 기대할 수 없는 객관적 사정이 충분히 인정되어야 한다(대법원 2016. 5. 12. 선고 2016다200729 판결 등 참조). 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 그 채무가 계약의 목적달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 당사자가 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 한다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 등 참조).

사정변경으로 인한 계약해제는 계약성립 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 아니다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적 달성을 할 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) 구체적인 판단

원고는 임대사업을 하기 위하여 이 사건 공급계약을 체결하였는데, 원고는 관련 법령 개정으로 임대사업자등록을 할 수 없게 되었고, 그에 따라 이 사건 공급계약상 피고가 원고에 대하여 부담하는 의무가 이행불능에 이르렀음을 전제로 위와 같은 주장을 하므로, 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살핀다.

먼저 이 사건 공급계약상 피고의 의무가 이행불능 상태에 이르렀는지에 관하여 보건대, 이 사건 공급계약상 피고가 원고에 대하여 부담하는 주된 의무는 분양목적물의 인도 및 소유권 이전의무이고, 이 사건 분양계약에 따른 공급자로서 원고를 관련 법령상 임대사업자로 등록되도록 하여 할 의무까지

부담한다고 보기 어렵다(이는 부수적 의무에도 해당하지 아니한다). 따라서, 원고의 주장대로 원고가 관련 법령 개정으로 임대사업자등록 요건을 충족할 수 없게 되었다고 가정하더라도, 이로써 이 사건 분양계약에 따라 피고가 원고에게 부담하는 주된 의무인 분양목적물의 인도 및 소유권 이전의무가 이행불능 상태에 이르렀다고 볼 수 없다.

뿐만 아니라 위 인정사실만으로는 이 사건 공급계약의 기초가 된 객관적인 사정의 변경이 있었다고 볼 수 없고, 원고가 내세우는 사정은 개인적, 주관적 사정에 불과하여하여 그러한 사정의 변경이 있다고 하더라도 계약준수 원칙의 예외로 인정할 수 없으므로, 원고가 계약 당시 의도한 계약목적물을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다고 하더라도 이를 이유로 계약을 해제할 수 없다고 봄이 상당하다[원고의 위 주장에 동기의 착오 주장이 포함되어 있는지 불분명하나, 동기의 착오 주장이 포함되어 있는 것으로 선택하더라도, 임대사업을 목적으로 이 사건 공급계약을 체결한 것은 이 사건 공급계약 체결의 동기에 해당하므로, 이에 관한 착오를 이유로 이 사건 공급계약을 취소하려면 위와 같은 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고, 그 의사표시의 해석상 위 동기가 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 할 것인데(대법원 2008. 2. 1. 선고 2006다71724 판결 등 참조), 원고가 제출한 증거들만으로는 위와 같은 동기가 이 사건 공급계약의 내용이 되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다].

따라서 원고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없어 이를 받아들이기 어렵다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 진현지, 판사 김수정, 판사 정하정