

서울중앙지방법원 2024. 11. 27 선고 2024가단5104881 판결 [계약금 등 반환청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 웁빈

담당변호사 강호균

피고1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 인사이트

담당변호사 이용찬, 손익곤

변론 종결2024. 11. 6.

판결 선고2024. 11. 27.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 33,325,600원 및 그중 16,662,800원에 대하여는 2020. 8. 26.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의, 16,662,800원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로

계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

D가 2020. 8. 26.경 피고들과 사이에 인천광역시 서구 E 오피스텔(이하 '이 사건 건물'이라 한다) F호(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)에 대하여 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고 2020. 8. 26.경 계약금 16,662,800원을 지급하였으며, 원고는 2021. 10. 29.경 D의 매수인 지위를 승계받았다.

피고들과 주식회사 G와 사이에 체결된 업무협약에 따라 원고는 주식회사 G와 사이에 중도금 대출 계약을 체결하여 주식회사 G로부터 소외 회사로 직접 약 6회에 걸쳐 99,976,800원의 중도금이 지급되었다.

원고와 피고들은 이 사건 분양계약상 준공일을 2023. 1. 말경으로, 입주예정일을 2023. 2. 말경으로 정하였으며, 만일 매도인의 귀책사유로 인해 위 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우 매수인인 원고는 본 계약을 해제할 수 있고(분양계약서 제3조 제3항 제1호), 이 경우 매도인이나 시행사인 피고들은 총 공급대금의 10%를 위약금으로 하여 원고에게 지급하기로 각 약정하였다.

그런데 피고들은 시공사와 사이의 내부적 사정 등으로 준공 및 입주예정일이 계속 지연되어 기존 입주예정일인 2023. 2. 말경에서 약 6개월 후인 2023. 8. 31.로 변경되었고, 또다시 한번 입주예정일이 2023. 11. 경으로 변경되면서 계약상 입주예정일로부터 약 9개월 후로 변경되었으며, 이에 따라 중도금 대출 만기도 2024. 3. 15.로 연장되었다.

위와 같은 피고들의 준공 및 입주예정일 지연은 분양계약 제3조 제3항 제1호의 계약해제 사유인 '매도인의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우'에 해당함이 명백한바(위 조항의 천재지변 등의 단서 규정에 해당할만한 사유는 전혀 없으며, 예비적으로 적어도

제3조 제3항 제6호의 '그 밖에 계약의 중요한 사항을 위반하여 계약 목적을 달성할 수 없게 된 경우'에 해당한다), 이는 피고들의 귀책사유로 인한 계약상 채무불이행으로서 계약해제 사유에 해당한다. 원고는 입주가 지연된 후부터 2023. 9. 내지 10.경 수차례에 걸쳐 위와 같은 취지로 피고들에게 계약해제 의사표시를 하였으나, 피고들은 시공사, 신탁사 등과 이해관계가 있다는 등의 사유를 들며 계약해제 처리를 해줄 수 없다는 답변만을 하면서 중도금을 금융기관에 상환하지 않고 원고에게도 계약금을 반환해주지 않았다.

따라서 피고 주식회사 B는 시행사로서, 피고 C 주식회사는 매도인으로서 이 사건 분양계약 제3조 제3항 제1호 내지 제3호 및 제4조 제2항, 동조 제3항에 따라 계약금 및 그에 대한 가산이자(5%)를 반환하고 위약금(총 공급대금의 10%)에 해당하는 청구취지 기재 금원을 원고에게 각 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 해제권의 행사방법, 효과, 해제권의 소멸 등의 민법 규정은 당사자가 달리 정하지 않는 한 약정해제에 있어서도 보충적으로 적용된다 할 것이고, 민법상 이행지체로 인한 채무불이행 책임은 적법한 이행제공으로 계약의 목적을 달성하는 경우에는 소멸하게 되므로(민법 제461조 참조), 이행지체로 해제권이 발생한 후라도 채권자가 해제권을 행사하기 전에 채무자가 채무내용에 좇은 이행을 하면 해제권은 소멸한다고 보아야 할 것인데, 이 사건 분양계약에서 정하고 있는 위 해제권도 실질적으로는 채무불이행을 원인으로 하는 해제라고 볼 것인 점에 비추어 보면, 이 사건 분양계약 제3조 제3항에 기한 해제권은 이 사건 오피스텔의 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 그 입주를 지연시키는 상태가 계속 중인 경우에 한하여 행사할 수 있고, 3개월을 초과하여 입주를 지연시켰다고 하더라도 그 후 피고들의 적법한 이행제공으로 그와 같은 상태가 종료되었다면 원고가 더 이상 해제권을 행사할 수 없는 것으로 해석함이 상당하다.

2) 피고들이 이 사건 건물에 관하여 2023. 7. 28. 사용승인을 받았고, 2022. 8. 31. 소유권보존등기를 마쳤으며, 2023. 9. 11. 원고를 비롯한 수분양자들에게 원고에게 이 사건 건물의 준공이 완료된 사실을 고지하면서 2023. 10. 16.부터 2023. 12. 15.까지 입주할 것을 안내한 사실, 원고는 2024. 3. 7. 이 사건 소를 제기하였고 원고의 이 사건 분양계약 해제의 의사표시가 담긴 이

사건 소장부분이 2024. 3. 13. 내지 2024. 3. 15. 피고들에게 송달된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다(원고는 '2023. 9.에서 10.경 수차례에 걸쳐 피고들에게 계약해제 의사표시를 하였다'고 주장하나 이를 인정할 아무런 증거가 없다).

3) 위 인정 사실에 의하면, 원고가 이 사건 오피스텔의 입주가 3개월 이상 지연되었는데도 이 사건 분양계약을 해제하지 아니한 상태에서 피고들이 이 사건 건물의 사용승인을 받고 그 입주가 가능해진 이상, 원고가 이 사건 소장부분의 송달로써 한 이 사건 분양계약의 해제 의사표시는 그 효력이 없다(대법원 2020. 5. 28. 선고 2018다265904 판결 참조).

다. 소결

원고의 이 사건 분양계약 해제는 효력이 없으므로 그 해제가 유효함을 전제로 하여 피고들에 대하여 기지급 분양대금의 반환 및 위약금의 지급을 구하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 아니한다.

2. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

판사김민정