

부산지방법원 2023. 8. 11 선고 2022나50793 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. B 주식회사

2. 주식회사 D

피고들 소송대리인 변호사 우광필

변 론 종 결 2023. 6. 9.

판 결 선 고 2023. 8. 11.

제1 심판결 부산지방법원 동부지원 2022. 4. 20. 선고 2021가단209333 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 주위적으로, 피고들은 연대하여 원고에게 137,722,200원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고들은 연대하여 원고에게 83,708,670원¹⁾ 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 주위적 청구와 관련한 주장을 일부 추가하는 외에는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 아니하고, 현재까지 제출된 증거들을 거듭 살펴보더라도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있다.

이 법원의 판결이유는 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰는 부분, 원고의 추가 주장에 관하여 아래 제3항과 같이 판단하는 부분을 각 제외하면 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(약어 포함).

2. 고쳐 쓰는 부분

○ 제1심판결 제4면 제11행 중 “이 사건 각 분양계약서” 부분을 “이 사건 분양계약서”로 고치고, 제5면 제6, 7행, 제6면 제8행 중 각 “이 사건 각 분양계약” 부분을 전부 “이 사건 분양계약”으로 고친다.

○ 제1심판결 제4면 제14행부터 제16행까지 중 “원고가 이에 응하지 아니하자 2020. 8. 21.경 원고의 중도금 미지급을 이유로 이 사건 분양계약을 해지한다는 내용증명우편을 분양계약상의 원고의 주소지로 보냈다.” 부분을 “원고가 이에 응하지 아니하자 2020. 8. 21.경 내용증명우편을 통해 원고의 중도금 미지급을 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사표시를 하였다. 한편 위 각 내용증명우편은 이 사건 각 분양계약서에 기재된 원고의 주소지인 ‘부산 동래구 M’로 보내졌다.”로 고친다.

○ 제1심판결 제5면 제2행, 제6면 제3, 8, 9, 10행, 제7면 제9행, 제8면 제4행, 제9면 제2행 중 각 “해지” 부분을 전부 “해제”로 고친다.

○ 제1심판결 제5면 제10행 중 “68,866,100원” 부분 다음에 “(타행이체 수수료 포함 금액)”을 추가한다.

○ 제1심판결 제5면 제18행 중 “68,916,100원” 부분 다음에 각주로 “2)”을 추가한다.○ 제1심판결 제7면 제21행 중 “증인 J” 부분을 “제1심증인 J”로 고친다.

○ 제1심판결 제11면 제8행 중 “2022. 4. 20.까지는” 부분 앞에 “제1심판결 선고일인”을 추가한다.

3. 추가 판단하는 부분(주위적 청구 관련)

가. 채무불이행이 없었다는 주장에 대하여

1) 주장의 요지

원고는 이 사건 분양계약서에서 정한 중도금 지급기일이 도래하였을 무렵 피고들과 사이에 ‘추후 입주시점에 금융기관에서 담보대출을 받거나 세입자로부터 임대차보증금 내지 전세금을 받아 중도금 및 잔금을 납부’하기로 약정하였고, 이에 따라 담보대출 등을 추진하고 있었다. 그럼에도 피고 D는 2020. 8. 21. 원고의 중도금 미지급을 이유로 이 사건 분양계약을 해제하겠다고 통보하였는바, 위 통보는 아무런 해제사유가 없는 상태에서 이루어진 것으로서 부적법하다.

2) 판단

앞서 본 기초사실에 갑 제2호증의1 내지 4, 을 제4호증의1 내지 3의 각 기재, 제1심증인 J의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 분양계약서에는 중도금 납부기한이 특정일자로 명시되어 있을 뿐 아니라, 그 제3조 제1항에서는 ‘...대출이 미실행될 경우 원고는 이로 인해 발생한 문제에 대해 어떠한 이의도 제기치 아니하며, 원고는 본인의 자금으로 각 회차별 중도금 납부일자에 직접 납부하여야 하고...’라는 취지로 규정하고 있는바, 원고가 주장하는 약정은 위 계약조항에 완전히 상반되는 내용인 점, ② 피고들이 일부 분양계약자에 대하여만 중도금납부의무를 입주시점까지 대폭 유예하여 주었다는 것 자체가 상당히 이례적이고, 원고와 피고들 사이에 그러한 약정이 있었다고 볼 만한 변경계약서 등 처분문서도 존재하지 않는 점, ③ 원고와 J는 2020. 12. 2.경 전화로 새로운 분양계약 체결 여부를 상의한 바 있는데, 원고가 J에게 ‘세입자로부터 임대차보증금 내지 전세금을 받아 분양대금을 납부하고자 하니 소유권이전등기 전에 세입자가 먼저 입주할 수 있도록 협조해달라’는 취지로 요청하자 J는 ‘임의로 할 수 있는 게 아니고, 정상적으로 절차를 거쳐야 가능하다’거나 ‘중도금대출을 하든 자납을 하든 소유권이전등기부터

완료하여야 세입자가 들어올 수 있고, 계약금을 지급한 후 정해진 일자 안에 중도금, 잔금을 지급하지 못하면 계약금이 또 몰취될 수 있다'는 입장을 고수하였는바, J의 위와 같은 태도로 미루어 볼 때 이 사건 분양계약 당시에도 중도금지급을 유예하여 주지는 않았을 것으로 여겨지는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고들 사이에 이 사건 분양계약서에서 정한 분양대금 납부일정에도 불구하고 입주시점까지 분양대금납부의무의 이행을 유예하기로 하는 약정이 체결된 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

나. 주소변경사실을 통보하였다는 주장에 대하여

1) 주장의 요지

원고는 이 사건 분양계약 체결 이후 피고 D가 주최한 사전 입주자회의에 참석하여 주소변경원, 주민등록등본 등을 제출하였고, 소정의 양식에 따라 변경된 주소지를 포함한 입주자정보도 작성제출하였으나, 피고 D는 2020. 8. 21. 원고의 변경 전 주소지에 내용증명우편을 보내 이 사건 각 분양계약의 해제를 통보하였으므로, 위 통보는 해제절차에 잘못이 있어 부적법하다.

2) 판단

이 사건 각 분양계약서 제13조에서 원고의 주소지 변동이 있는 경우 이를 서면으로 통보하여야 하는 하고, 그 주소변경 통지가 피고들에게 도달하였는지에 대한 증명책임이 원고에게 있는 것으로 규정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같은데, 원고가 사전 입주자회의에서 주소변경원 등을 제출하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없다.

오히려 원고가 2020. 12. 2.경 J와 전화통화를 하였을 당시 이미 이 사건 각 분양계약이 해제된 사실을 알고 있었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고에 대하여 어떠한 방법으로든 해제통보가 이루어진 것으로 봄이 타당하다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어

인용하며, 나머지 예비적 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 이에 대한 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 윤태식, 판사 한혜진, 판사 전유상

1) 원고는 제1심에서 예비적 청구로 85,916,100원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하여 2,207,430원 및 이에 대한 지연손해금의 범위에서 승소하였음에도, 이 사건 항소장에는 예비적 청구와 관련한 항소취지를 85,916,000원 및 이에 대한 지연손해금 전액의 지급을 구하는 것으로 기재하였는바, 원고 패소 부분인 83,708,670원(= 85,916,000원 - 2,207,430원) 및 이에 대한 지연손해금의 범위에서 항소하는 것으로 선택한다.

2) 앞서 기초사실에서 본 바와 같이 원고가 납부한 계약금은 68,856,100원(타행이체 수수료 제외)이나, 일응 원고가 주장하는 예비적 청구금액을 그대로 기재한다.