

인 천 지 방 법 원

제 3 민 사 부

판 결

사 건 2024나55245 계약금반환청구의 소

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 한길

담당변호사 이주형

피고, 항소인 B 주식회사

소송대리인 변호사 이경중

제 1 심 판 결 인천지방법원 2024. 2. 2. 선고 2023가소442470 판결

변 론 종 결 2025. 4. 22.

판 결 선 고 2025. 5. 13.

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 20,490,600원 및 이에 대하여 2022. 9. 20.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 인천 서구 C 오피스텔 D호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 시행사이 다.

나. 피고는 2022. 6. 27. 분양대행사인 주식회사 E(이하 '이 사건 대행사'라 한다)와 이 사건 부동산에 대하여 분양대행 용역계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다) 이 사건 용역계약서 제2조 제1항에는 '을(이 사건 대행사)이 수행할 용역의 범위는 갑(피고)의 분양대상 물건의 판촉 및 분양에 한하며(후략)', 제6조 제1항에는 '분양계약서 작성, 분양금 수금 및 관리, 계약해제에 관한 업무는 갑이 수행하며, 을은 본 항과 관련된 일체의 행위를 하여서는 아니 된다.', 제9조 제9항에는 '을 및 을의 직원은 분양 업무 수행 중 분양자에 대하여 이행할 수 없는 내용을 임의로 약속하는 행위 등 을의 업무범위를 벗어난 어떠한 행위도 하여서는 아니 되며(후략)', 제10조 제9항에는 '을은 계약기간 동안 분양업무 수행 중 을 및 을의 직원의 귀책사유로 인하여 발생하는 금융사고 및 분양에 따른 분양신청자(계약자 포함)와의 분쟁 등 기타 제반

사고에 대한 일체의 책임을 진다.', 제11조 제1항에는 '을은 계약자, 중개업자, 고객 등 제3자에게 분양계약서 및 이 계약서상의 조건 외에 어떤 약정, 약속, 기타 이에 준하는 행위 등을 하여서는 아니 된다.'라고 각각 기재되어 있다.

다. 원고는 2022. 9. 20. 이 사건 부동산에 관하여 피고와 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고 같은 날 계약금 20,490,600원을 피고에게 입금하였다. 이 사건 분양계약서에는 총 매매대금 204,906,000원이라고 기재되어 있고 계약금 및 계약금 지급일, 잔금 및 잔금 지급일은 기재되어 있지 않았는데, 이 사건 분양 계약 체결 당시 분양대행을 한 F은 원고에게 계약금 20,490,600원을 지급하면 잔금은 피고가 이 사건 부동산을 전세를 놓아 충당한다고 설명하였다.

라. 이 사건 분양계약서 제3조 제1항 제2호에는 '을(원고)이 잔금을 계약금 납부 후 2개월 이상 경과하도록 납부하지 아니한 때 갑(피고)은 14일 이상의 기간을 정하여 2회 이상 최고한 후 그 이행이 없을 경우 계약을 해제할 수 있다'고 기재되어 있다.

마. 피고는 2023. 1. 10. 원고에게 계약일로부터 60일 이상이 경과하여 잔금 지급을 최고하였음에도 현재까지 잔금을 미납하고 있는바, 이 사건 분양계약서 제3조에 의거하여 이 사건 분양계약이 해제되었고, 원고가 계약금으로 지급한 20,490,600원은 피고에게 귀속됨을 통보한다는 내용증명을 발송하였다.

바. 이 사건 대행사의 대표이사 G은 2024. 1. 9. 'F은 이 사건 대행사의 정식 직원 이 아니며, 분양실적에 따라 수수료를 받는 개인사업자이다.'라는 내용의 사실확인서를 작성하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의

2. 원고의 주장 요지

F은 피고의 이행보조자이거나 피용자이고, 피고를 대리하여 이 사건 분양계약을 체결할 대리권도 있다. 따라서 원고와 F 사이에, 피고가 이 사건 부동산에 관하여 원고와 제3자의 전세계약을 체결시키고 그 전세보증금으로 이 사건 분양계약의 잔금을 지급하기로 한 약정의 효과는 피고에게 귀속된다. 그런데 피고는 원고와 제3자의 전세계약을 체결시키기 위한 아무런 행위를 하지 않고 있고 오히려 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 분양계약을 해제하겠다고 주장하고 있는바 이는 피고의 이행거절에 해당한다. 원고는 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 분양계약을 해제하였으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로서 원고가 지급한 계약금을 반환하여야 한다.

3. 판단

가. F이 피고의 이행보조자에 해당하는지 여부에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 기초사실 및 제출된 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거나 주장하는 사정만으로는 F이 원고에게 개인적으로 잔금 조달 방법을 약속한 것을 넘어 피고의 의사 관여 아래 피고의 이행보조자로서 잔금 조달 방법을 약속하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 이 사건 분양계약의 당사자는 원고와 피고일 뿐 F은 이 사건 분양계약의 당사자가 아니다.

2) 이 사건 용약계약서 제6조 제1항은 분양계약의 체결은 피고의 업무 범위에 속하고 이 사건 대행사의 업무 범위에서는 제외됨을 명확히 규정하고 있고, 제10조 제9항은 분양업무 수행 중 이 사건 대행사나 그 직원의 귀책사유로 인하여 발생하는 사

고에 대해서는 이 사건 대행사가 일체의 책임을 진다고 규정하여 피고와 이 사건 대행사의 책임을 분리하고 있다.

3) 을 제6호증 기재에 의하면 F은 이 사건 대행사의 직원도 아니고, 분양실적에 따라 수수료를 받는 개인사업자에 불과하다.

4) 갑 제2호증 이 사건 분양계약 관련 보충서류는 이 사건 분양계약서와는 별개의 문서인데 피고의 계좌번호를 제외하고는 피고와 관련하여 기재되어 있는 부분이 없고, 이 사건 부동산에 관해 예상되는 전세금이나 담보대출금액, 수익률 등 이 사건 용역계약 제9조 제9항, 제11조 제1항에 반하는 내용이 기재되어 있다.

5) 이 사건 분양계약서에는 원고가 주장하는 바와 같이 이 사건 부동산에 대해 전세를 놓아 전세금으로 잔금을 조달한다는 약정이 기재되어 있지 않고, 오히려 제5조에는 원고가 계약금 및 잔금을 모두 납부하고 이 사건 부동산의 소유권이전등기를 마치는 것으로 명시되어 있다.

6) 이 사건 분양계약서 제1쪽에는 '(전략)매수인은 입주자모집공고 내용(유의사항 포함)을 충분히 숙지하고 다음과 같이 공급계약을 체결하고(후략)'라는 문구가 기재되어 있는데 원고는 위와 같은 내용을 모두 확인하고 이 사건 분양계약서에 자필로 서명하였다.

나. F이 피고의 피용자이거나 F에게 이 사건 분양계약을 체결하기 위한 대리권이 존재하는지 여부에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 기초사실 및 제출된 증거들을 종합하면 이 사건 분양계약 체결 당시 F이 원고에게 상담을 진행하였다는 사정만으로는 F이 피고를 대리하여 또는 피고의 피용자로서 이 사건 분양계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정

할 증거가 없다.

다. 소결론

따라서 F이 피고의 이행보조자 또는 피용자라거나 F에게 이 사건 분양계약을 체결할 대리권이 있다고 인정하기 부족하므로 원고와 F 사이의 잔금 조달 약정은 피고에게 귀속되지 않는다. 따라서 원고와 F 사이의 잔금 조달 약정이 피고에게 귀속됨을 전제로 하는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김범준

판사 진희원

판사 함덕훈