

대 전 지 방 법 원

제 1 4 민 사 부

판 결

사 건 2013가합105551 매매대금반환
원 고 1. 甲 외 10
원고들 소송대리인 법무법인 한밭
담당변호사 박주봉
피 고 주식회사 乙
소송대리인 변호사 문현웅
변 론 종 결 2014. 7. 24.
판 결 선 고 2014. 8. 28.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 별지1 원고별 청구채권액표 합계란 기재 각 금원 및 각 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을

지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고들은 피고와 사이에 별지2 기재의 내용과 같이 피고가 신축할 공주시 乙아울렛(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 각 해당 호실에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)을 각 체결하였고, 각 계약일자에 피고에게 계약금을 지급하였다.

나. 이 사건 각 매매계약에 따르면, 원고들은 2013. 8. 30.까지 피고에게 잔금(매매대금 중 계약금을 제외한 금원)을 지급하고, 피고는 잔금 지급기일에 각 해당 호실에 관하여 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하여 등기절차에 협력하기로 약정하였다.

다. 원고들은 2013. 8. 26.부터 2013. 9. 23.까지 별지2 기재 각 해지통지일에 피고에게 ① 잔금지급기일 전까지 임대를 해 주어 임대수익 보장을 약속하였으나 이를 이행하지 않았고, ② 乙아울렛에 국내 유명브랜드 및 해외 명품브랜드를 유치하겠다고 약속하였으나 이를 이행하지 않았으며, ③ 명품아울렛이 활성화될 수 있도록 대대적인 광고와 홍보를 해 주겠다고 약속을 하였으나 이를 이행하지 않았고, ④ 잔금 지급기일까지 이 사건 건물의 준공이 이루어지지 않았다는 등의 이유로 이 사건 각 매매계약을 해제(해지)한다고 통지(이하 '이 사건 각 해제통지'라 한다. 일부 원고들의 경우 해제통지시 위 해제 사유 중 일부만 기재하였다)하고, 계약금의 배액상환을 요청하였다.

라. 피고는 이 사건 건물에 관하여 2013. 10. 30.경 개발행위 준공검사필증을 교부받고, 건축물 사용승인을 받았으며, 2013. 11. 14. 소유권보존등기를 경료하였는데, 그 중 위 건물의 제에이동 전유부분에 관하여는 피고의 사내이사 A 명의로 소유권보존등기를

경료하였다. 한편, 이 사건 건물의 제에이동 전유부분의 대지권의 목적인 토지인 공주시 토지는 피고 명의로 소유권이전등기가 경료되어 있다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 청구 요지

피고는 이 사건 각 매매계약 체결 당시 원고들에게 ① 잔금 지급기일까지 각 호실당 보증금 5,000만 원에 월 임대료 200만 원(또는 210만 원)으로 임대할 것을 보장(원고 임병곤의 경우 보증금 3,000만 원에 월 임대료 170만 원)하였으나 이를 이행하지 않았고, ② 乙아울렛에 국내외 유명브랜드의 매장을 유치하고, 명품 아울렛에 대하여 대대적인 홍보하며, 주변에 전원주택을 지어 아울렛을 활성화하겠다고 약속하였음에도 이를 이행하지 않았으며, ③ 잔금 지급기일인 2013. 8. 30.까지 이 사건 건물을 준공하여 소유권을 이전해 주기로 약정하였으나 위 지급기일까지 위 건물이 준공되지 않았고, ④ 이 사건 건물의 각 해당 호실에 관하여 대지권 설정등기를 경료해 주기로 약정하였으나 이 사건 건물 중 에이동의 경우 건물의 소유권과 대지권의 목적인 토지의 소유자가 달라 건물의 대지권 설정등기를 경료할 수 없는 상황이므로, 원고들의 이 사건 각 해제통지 송달로써 또는 해제의 의사표시 내용이 담긴 이 사건 소장부분 송달로써 이 사건 각 매매계약은 적법하게 해제되었고, 원고들은 피고에 대하여 계약금 반환 및 계약금 상당의 손해배상을 구한다.

나. 판 단

1) 임대보증 주장에 관한 판단

원고들은 피고가 이 사건 각 매매계약을 체결하면서 잔금 지급기일까지 원고들의 분양 점포의 임대를 책임지고, 임대 수익도 보장하기로 약정하였다고 주장하고, 갑 제15호증의 기재, 증인 B, C의 각 증언에 의하면, 이 사건 건물의 분양대행 업무를 담당한 B, C는 원고들에게 피고가 임대를 책임지는 것이라고 설명하였고, 투자금의 10% 정도의 임대수익을 보장하겠다고 설명하였다고 진술하고 있다.

그러나 위 증거들 및 을 제15호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는, 이 사건 각 매매계약서에는 피고가 임대를 책임지고, 임대수익도 보장하겠다는 약정 내용이 기재되어 있지 않는 점, 반면 원고들이 아닌 일부 수분양자들의 분양계약서 중에는 피고가 임대를 책임지기로 하는 약정이 기재된 계약서가 있는 점, 위 건물의 분양대행 업무를 담당한 박지윤은 중도금지급 약정을 한 계약자에 대해서는 시행사가 임대를 책임진다고 약정하였으나, 그 외 분양자들에 대해서는 임대를 책임진다고 약정한 사실이 없다고 진술하는 점 등을 종합하면, 앞서 인정된 진술만으로는 이 사건 각 매매계약에 피고가 임대를 책임지고, 임대수익도 보장하겠다는 약정이 포함되어 있다는 점을 인정하기에 부족하다.

또한 갑 제11호증의 1, 2, 3, 갑 제13호증의 1, 2의 각 기재는 이 사건 건물의 전유부분을 분양받으면 예상할 수 있는 임대수익을 설명한 자료로 보일 뿐 기재된 임대수익을 보장해 주겠다고 약정하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

(설령, 원고들의 주장 내용과 같이 피고가 임대를 책임지기로 하는 내용이 이 사건 각 매매계약의 약정에 포함된다고 보더라도, 아래에서 살펴본 바와 같이 원고들의 이

행제공이 없는 한 피고는 임대보장의무의 이행지체에 빠지지 않는데, 갑 제8, 9, 10호 증의 각 기재에, 원고 丙, 丁, 戊의 계좌에서 잔금을 지급할 수 있는 자금이 있다는 사실만으로는 위 원고들의 이행제공을 인정할 수 없고, 달리 원고들이 이행제공을 하였다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 역시 원고들의 주장은 이유 없다.)

2) 유명브랜드 유치 및 홍보, 전원주택 신축 주장에 관한 판단

을 제13, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 건물의 분양자를 모집하면서, 위 건물을 명품아울렛으로 운영하겠다고 홍보한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 이 사건 각 매매계약서에는 피고가 乙아울렛에 국내외 유명브랜드를 유치하고, 명품 아울렛에 대하여 대대적인 홍보하며, 주변에 전원주택을 신축하여 아울렛을 활성화하겠다는 내용이 약정으로 포함되어 있지 않고, 갑 제12호증의 기재, 증인 B, C의 각 증언만으로는 이러한 내용이 위 각 매매계약의 약정으로 포함되어 있다는 사실을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고가 위 건물의 수분양자를 모집하면서 乙아울렛에 국내외 유명브랜드를 유치하여 운영하겠다는 홍보가 과대광고로서 기만에 이르렀다는 점이 인정되지 않는 한 현재 명품매장 및 유명브랜드매장의 유치가 제대로 이루어지지 않았다는 사정만으로는 이 사건 각 매매계약의 효력에 영향을 주지 않고, 약정으로 포함되지 않은 사항이어서 위 각 매매계약의 해제사유라고 볼 수 없으므로, 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 준공 지체 주장에 관한 판단

피고가 원고들로부터 잔금을 수령함과 동시에 이 사건 각 매매계약에 따른

소유권이전등기를 경료해 주기로 약정하였음은 앞서 본 바와 같은 바, 원고들의 잔금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 있고, 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이므로, 동시이행관계에 있는 쌍무계약상 자기채무의 이행을 제공하는 경우 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있다(대법원 2001. 7. 10. 선고 2001다3764 판결 등 참조).

다만, 쌍무계약에 있어 당사자의 일방이 이행을 제공하더라도 상대방이 상당한 기간 내에 그 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우는 그 일방이 이행을 제공하지 아니하여도 상대방은 이행지체의 책임을 지고 이를 이유로 계약을 해제할 수 있으며, 상대방이 상당한 기간 내에 그 채무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 경우인지 여부는 계약 해제를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 1993. 8. 24. 선고 93다7204 판결 등 참조). 그런데 원고들이 이 사건 각 해제통지를 할 당시(2013. 8. 26.부터 2013. 9. 23.까지) 피고가 상당한 기간 내에 이 사건 건물의 각 해당 호실에 대한 소유권이전등기를 경료해 줄 수 없음이 객관적으로 명백한지 여부와 관련하여, 을 제1 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 건물과 관련하여 공주시로부터 2013. 8. 26. 정보통신공사 사용전검사필증을 받았고, 2013. 8. 29. 소방시설 완공검사증명을 받은 사실, 피고는 잔금 지급기일인 2013. 8. 30.경 이 사건 건물의 제반공사의 마무리 단계에 있었고, 준공승인 절차를 진행하고 있었던 사

실을 인정할 수 있으므로, 원고들의 위 각 해제통지 당시에 피고가 상당한 기간 내에 위 소유권이전등기의무를 이행할 수 없음이 객관적으로 명백한 상황이었다고 볼 수 없다.

따라서 피고가 이 사건 건물의 준공을 지체하여 이 사건 각 매매계약에 따른 소유권이전등기의무의 이행을 지체하였다고 인정되기 위해서는 원고들의 잔금 지급의무의 이행의 제공이 있어야 하는데, 갑 제2호증, 을 제1 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들은 이 사건 각 해제통지 당시 잔금 지급의무의 이행 제공을 하지 않은 사실, 피고는 이 사건 건물에 관하여 2013. 10. 30.경 개발행위 준공검사필증을 교부받고, 건축물 사용승인을 받았으며, 2013. 11. 14. 소유권보존등기를 경료한 후 원고들에게 소유권이전등기 이전준비가 완료되었으므로 잔금 지급을 최고하는 통지를 한 사실을 인정할 수 있는바, 원고들의 이 사건 각 해제통지 당시 피고가 이 사건 각 매매계약에 따른 소유권이전등기를 이행할 의무의 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 이를 이유로 한 계약 해제의 효력이 없다.

따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

4) 대지권설정등기 이행불능 주장에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 이 사건 건물의 제에이동의 전유부분에 관한 소유권보존등기는 피고의 사내이사 A 명의로 되어 있고, 그 대지권의 목적인 토지의 소유권등기는 피고 명의로 되어 있어 그 소유자가 다르다고 할 것이지만, 이러한 사정만으로는 피고의 원고들에 대한 각 해당 호실의 대지권설정등기의무가 이행불능 상태에 빠졌다고 볼 수 없으므로(피고는 원고들이 잔금을 지급하면 동시에 전유부분의 소유권이전등기 및 대지권설정등기를 이행해 주겠다고 주장한다), 이를 이유로 계약을 해제할 수

없다.

따라서 원고들의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고들의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김진철

판사 김미진

판사 전경세

별지1(원고별 청구채권액), 별지2(매매계약 내역) 각 생략