

부산지방법원 2024. 12. 18 선고 2022가합46806, 2022가합48581(독립당사자참가의소) 판결
[계약금등 반환 청구의 소 · 계약금등 반환 청구의 소]

전 문

원고별지1 원고들 목록 기재와 같다.

원고들 소송대리인 변호사 이동훈

원고들 소송복대리인 변호사 박은희

피고A 주식회사

독립당사자참가인주식회사 B

소송대리인 법무법인 리움 담당변호사 박지민, 엄지연

변론 종결2024. 11. 13.

판결 선고2024. 12. 18.

주 문

1. 피고는,

가. 원고들에게 별지3 인용금액표의 원고별 '인용금액'란 기재 각 돈 및

1) 원고 C, D, E, F, G, H에게는 그중 같은 표의 '기존청구금액'란 기재 각 돈에 대하여는 2022. 12.

2.부터, 같은 표의 '확장금액'란 기재 각 돈에 대하여는 2024. 11. 3.부터 각 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을,

2) 위 1)항 기재 원고들을 제외한 나머지 원고들에게는 위 각 돈에 대하여 2022. 12. 2.부터 다 갚는
날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을,

나. 독립당사자참가인에게 349,100,000원 및 이에 대하여 2023. 2. 1.부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을

각 지급하라.

2. 원고 I, J, K을 제외한 나머지 원고들 및 독립당사자참가인의 각 나머지 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용은

가. 본소로 인한 부분 중 원고 C, D, E, F, G, H, I, J, K과 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 부담하고,
나머지 원고들과 피고 사이에 생긴 부분의 50%는 위 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담하며,
나. 독립당사자참가로 인한 부분 중 50%는 독립당사자참가인이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고는 원고들에게 별지2 청구금액표의 원고별 '청구금액'란 기재 각 돈1) 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분이 송달된 날의 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 독립당사자참가의 소

피고는 독립당사자참가인에게 698,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 독립당사자참가신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 관계

피고는 부산 부산진구 L 외 3필지 지상에 지하2층, 지상12층 규모의 M 주상복합건물(이하 '이 사건

건물'이라 한다)를 신축하여 분양사업을 수행한 시공사 겸 시행사이고, 원고들은 이 사건 건물의 수분양자들이며, 독립당사자참가인(이하 '참가인'이라 한다)은 원고 J, K을 제외한 나머지 원고들에게 위 건물에 관한 분양중도금을 대출해준 금융기관이다.

나. 이 사건 건물에 관한 분양계약의 체결

1) 원고들은 피고와 이 사건 건물의 개별 호실 또는 상가에 관하여 아래 표의 기재와 같이 분양계약(이하 '이 사건 각 분양계약'이라 하고 위 각 분양계약상의 계약금과 중도금을 '이 사건 각 계약금', '이 사건 각 중도금'이라 한다)을 체결하였다.

1	N	2016. 10. 11.	아파트 이호	3,300만 원	3억 3,000만 원1억 9,800만원	9,900만 원	2017. 10. 중
2	C	2016. 9. 27.	아파트 P호	3,250만 원	3억 2,500만 원1억 9,500만원	9,750만 원	2017. 10. 중
3	D	2016. 8. 12.	아파트 Q호	2,900만 원	2억 9,000만원1억 7,400만원	8,700만 원	2017. 10. 중
4	E	2016. 10. 6.	아파트 R호	3,300만 원	3억 3,000만원1억 9,800만원	9,900만 원	2017. 10. 중
5	S	2016. 11. 17.	아파트 T호	3,250만 원	3억 2,500만 원1억 9,500만원	9,750만 원	2017. 10. 중
6	U	2016. 8. 22.	아파트 V호	3,100만 원	3억 1,000만원1억 8,600만원	9,300만 원	2017. 10. 중
7	W	2016. 8. 16.	아파트 X호	3,100만 원	3억 1,000만원1억 8,600만 원	9,300만 원	2017. 10. 중
8	Y	2016. 8. 16.	아파트 Z호	3,300만 원	3억 3,000만원1억 9,800만원	9,900만 원	2017. 10. 중
9	AA	2016. 8. 17.	아파트 AB호	3,100만 원	3억 1,000만 원1억 8,600만 원	9,300만 원	2017. 10. 중
10	F	2016. 8. 16.	아파트 AC호	3,100만 원	3억 1,000만 원1억 8,600만 원	9,300만 원	2017. 10. 중
11	G	2016. 8. 12.	아파트 AD호	3,300만 원	3억 3,000만 원1억 9,800만 원	9,900만 원	2017. 10. 중
12	AE	2016. 8. 19.	아파트 AF호	3,300만 원	3억 3,000만 원1억 9,800만 원	9,900만 원	2017. 10. 중
13	H	2016. 8. 12.	아파트 AG호	3,300만 원	3억 3,000만원1억 9,800만 원	9,900만 원	2017. 10. 중
14	AH	2016. 12. 5.	아파트 AI호	3,250만 원	3억 2,500만 원1억 9,500만 원	9,750만 원	2017. 10. 중
15	AJ3) 개명 전 이름 AS, 이하 AJ이라 한다.	2018. 3. 15.	아파텔 AK호	3,210만 원	3억 2,100만 원1억 6,050만원	1억 2,840만 원	2018. 1. 중
16	I	2016.	아파텔	3,100만	3억 1,000만원1억	1억	2017.

1	N	2016. 10. 11.	아파트 이호	3,300만 원	3억 3,000만 원1억 9,800만원	9,900만 원	2017. 10. 중
		11. 30.	AL호	원	5,500만원	2,400만 원	10. 중
17	J	2020. 3. 5.	상가 AM호	1억 원	3억 9,000만원2억 9,000만 원	-	2020. 5. 31.
18	K	2018. 4. 17.	아파텔 AN호	3,100만 원	3억 1,000만원1억 8,600만 원	9,300만 원	2018. 7. 중
19	AO	2017. 3. 21.	아파텔 AP호	3,100만 원	3억 1,000만원1억 5,500만 원	1억 2,400만 원	2018. 1. 중
20	AQ	2017. 3. 23.	아파트 AR호	2,900만 원	2억 9,000만 원1억 7,400만 원	8,700만 원	2017. 10. 중

2) 이 사건 각 분양계약의 주요 내용은 아래와 같다.

[원고 J를 제외한 나머지 원고들의 아파트 및 아파텔 분양]

■ 입주예정일: 공정에 따라 변경될 경우 추후 개별 통보키로 함

제1조(공급금액 및 납부방법)

① 계약금: 공급금액의 10%, 계약 시 지급

중도금: 1차(공급금액의 20%), 2차(공급금액의 20%), 3차(공급금액의 20%)

* 원고 AH의 경우 1차(공급금액의 30%), 2차(공급금액의 30%)

* 원고 AJ, I, K, AO의 경우 1차(공급금액의 25%), 2차(공급금액의 25%)

잔금: 입주 시 지급

제2조(계약의 해제)

③ 수분양자는 피고의 귀책사유로 인해 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 입주예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우

제3조(위약금)

② 제2조 제3항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 피고는 수분양자에게 총 분양대금의 10%를 위약금으로 지급한다.

제5조(연체료 및 지체보상금)

① 수분양자는 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 지연일수에 대하여 아래의 연체요율을 정한 연체료를 추가 납부하여야 한다. 단, 계획된 공사일정이 당초 중도금 납부일정보다 현저히 늦어지는 경우 위 중도금 납부일정을 조정할 수 있다.

* 연체기간별 가산금리는 다음과 같다. [연체료= 연체원금 × 연체율 × 연체일수 ÷ 365]

6개월 초과: 연 12.5%

② 피고는 본 계약서 전문에서 정한 입주예정기일 내에 입주를 시키지 못할 경우에는 기납부한 대금에 대하여 제5조 제1항에 의한 연체요율에 의거 수분양자에게 지체상금을 지불하거나 잔여대금에서 공제한다(단, 중도금을 피고가 보증한 금융기관의 대출금으로 납부하였으며 그와 관련하여 발생하는 이자를 피고가 납부한 경우에는 수분양자가 현금으로 납부한 금액에 한하여 지체보상금⁴⁾을 함께 반환하며, 대출로 납부한 금액에 대한 지체보상금은 발생하지 아니한다)

[원고 J의 상가 분양]

■ 입점예정일: 공정에 따라 다소 변경될 수 있으며 정확한 일자는 추후 개별 통보키로 함

제1조(분양금액 및 납부방법)

① 계약금: 1억 원, 잔금: 2억 9,000만 원

제2조(계약 해제)

③ 수분양자는 피고의 귀책사유로 인해 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우에는 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 입점예정일로부터 3개월을 초과하여 입주가 지연된 경우

제3조(위약금)

② 제2조 제3항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 피고는 수분양자에게 계약금액의 배액을 위약금으로 지급한다.

다. 중도금 대출계약 및 채권양도담보계약의 체결

1) 원고 J, K을 제외한 나머지 원고들(이하 '중도금대출 원고들'이라 한다)은 참가인과 사이에 이 사건

각 분양계약의 중도금 지급을 위하여 아래 표의 기재와 같이 중도금 대출계약(이하 '이 사건 각 중도금 대출계약'이라 한다)을 체결하였다.

1	N	2016. 12. 10.	1억 9,800만 원	2018. 2. 28.	연 4.5%	최고 연 19%
2	C	2016. 12. 10.	1억 9,500만원	2018. 2. 28.		
3	D	2016. 12. 10.	1억 7,400만 원	2018. 2. 28.		
4	E	2016. 12. 10.	1억 9,800만 원	2018. 2. 28.		
5	S	2016. 12. 10.	1억 9,500만 원	2018. 2. 28.		
6	U	2016. 12. 10.	1억 8,600만원	2018. 2. 28.		
7	W	2016. 12. 10.	1억 8,600만원	2018. 2. 28.		
8	Y	2016. 12. 10.	1억 9,800만 원	2018. 2. 28.		
9	AA	2016. 12. 10.	1억 8,600만원	2018. 2. 28.		
10	F	2016. 12. 10.	1억 8,600만원	2018. 2. 28.		
11	G	2016. 12. 10.	1억 9,800만 원	2018. 2. 28.		
12	AE	2016. 12. 10.	1억 9,800만 원	2018. 2. 28.		
13	H	2016. 12. 10.	1억 9,800만원	2018. 2. 28.		
14	AH	2016. 12. 10.	1억 9,500만 원	2018. 2. 28.		
15	AJ	2018. 3. 15.	1억 6,050만 원	2018. 8. 31.	-	-

1	N	2016. 12. 10.	1억 9,800만원	2018. 2. 28.	연 4.5%	최고 연 19%
16	I	2017. 7. 26.	1억 5,500만원	2018. 2. 28.		
19	AO	2017. 3. 30.	1억 5,500만원	2018. 2. 28.		
20	AQ	2017. 3. 30.	1억 7,400만원	2018. 2. 28.5) 병 제4호증의 14 여신거래약정서상에는 대출만기일이 2017. 2. 28.로 기재되어 있으나 계약체결일, 여신개시일 등에 비추어 볼 때 이는 '2018. 2. 28.'의 오기로 보인다.		

2) 중도금대출 원고들은 이 사건 각 중도금 대출계약을 체결할 당시 대출채무를 담보하기 위하여 참가인과 사이에 아래와 같은 내용의 채권양도담보 계약(이하 '이 사건 각 채권양도담보계약'이라 하고 그에 따라 작성된 계약서를 '이 사건 각 채권양도담보계약서'라 한다)을 체결하였고, 피고는 위와 같은 채권양도에 대한 승낙의 취지로 이 사건 각 채권양도담보계약서에 날인하였다.

전문

중도금대출 원고들은 참가인에 대하여 부담하는 피담보채무(아래 2조에서 정의됨)를 담보하기 위하여 피고와 참가인 사이의 중도금대출업무협약서 제4조 제2항에서 정하는 바에 따라 참가인에게 이 사건 각 분양계약상 중도금대출 원고들이 피고에 대하여 가지는 분양대금에 대한 반환채권(이하 '대상채권'이라 한다)을 양도하기 위한 계약을 체결하고자 한다.

제2조 채권의 양도

(1) 중도금대출 원고들은 다음의 피담보채무를 담보하기 위하여 다음 내용에 따라 대상채권을 참가인에게 양도하고, 참가인은 피담보채무를 담보하기 위한 목적으로 대상채권을 양수한다.

가. 담보한도: 이 사건 각 중도금 대출계약상 대출금의 130%

나. 피담보채무의 범위: 이 사건 각 중도금 대출계약에 따라 중도금대출 원고들이 참가인에 대해 현재 및 장래에 부담하는 일체의 채무(이하 "피담보채무"라 하고, 이에 대응하는 참가인의 채권을 "피담보채권"이라 한다)

제4조 권리의 행사

(1) 기한의 도래 또는 기한의 이익 상실로 말미암아 중도금대출 원고들이 참가인에게 피담보채무를 이행하여야 할 경우 참가인은 대상채권을 직접 행사하고 이 사건 각 분양계약상 매수인(수분양자)으로서 중도금대출 원고들이 가지는 모든 권리를 행사할 수 있으며, 중도금대출 원고들, 피고는 이에 대해 이익을 제기하지 아니한다. 이때 중도금대출 원고들이 이 사건 각 분양계약상의 권리를 직접적, 간접적, 명시적, 묵시적으로 행사할 경우 중도금대출 원고들은 참가인에게 그로 인한 모든 손해를 배상하여야 한다.

라. 이 사건 각 분양계약의 이행경과

- 1) 원고들은 이 사건 각 분양계약에 따라 피고에게 이 사건 각 계약금 및 중도금을 모두 지급하였다(중도금대출 원고들은 이 사건 각 중도금 대출계약을 통해 참가인으로부터 대출받은 자금으로 위 각 중도금을 지급하였다).
- 2) 피고는 이 사건 건물에 관하여 2020. 11. 18. 사용승인을 받아 2020. 12. 21. 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.
- 3) 원고들은 피고의 공사 지연으로 인해 이 사건 각 분양계약에서 정한 입주·입점예정일로부터 3개월 이상 경과하도록 이 사건 건물에 입주·입점하지 못하였고, 이에 원고 I, J, K, AO, AQ를 제외한 나머지 원고들은 2019. 11. 14. 피고에게 피고의 입주예정일 준수의무 위반을 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 취지의 내용증명우편을 발송하였다. 위 내용증명우편은 그 무렵 피고에게 송달되었다.

마. 이 사건 각 중도금 대출계약의 이행경과

- 1) 중도금대출 원고들과 참가인은 2018. 2.경 이 사건 각 중도금 대출계약의 대출만기일을 2018. 8. 31.로 연장하기로 합의하였다. 그러나 2018. 8. 31. 이후로도 피고의 공사 지연으로 인해 원고들이 이 사건 건물에 입주·입점하지 못하는 상황이 지속되자 중도금대출 원고들과 참가인은 명시적 또는 묵시적으로 위 각 중도금 대출계약상의 대출만기일을 연장하여 왔다.
- 2) 참가인은 2022. 10. 17. 중도금대출 원고들에게 이 사건 각 중도금 대출계약의 대출만기일을 최종적으로 2022. 11. 2.로 연장하고, 위 만기일까지 대출금을 상환하지 않을 경우 채권회수를 위한

절차에 착수할 예정이라는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

3) 원고 C, D, E, F, G, H(이하 '대출상환 원고들'이라 한다)는 2024. 5.경부터 2024. 7.경까지 참가인에게 이 사건 각 중도금 대출계약에 따른 대출원리금을 전액 상환하였다.

[인정근거]

○ 원고 C, D, E, F, G, H, I, J, K과 피고 사이: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항 본문, 제1항 본문)

○ 나머지 원고들, 독립당사자참가인 및 피고 사이: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6 내지 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 병 제1, 3 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들 주장의 요지

피고의 귀책으로 인해 이 사건 각 분양계약에서 정한 입주·입점예정일로부터 3개월 이상 입주·입점이 지연되었고, 이에 원고들이 피고에게 피고의 입주·입점예정일 준수의무 위반을 이유로 위 각 분양계약의 해제를 통보함에 따라 위 각 분양계약은 해제되었다. 따라서 피고는 원고들에게 ① 이 사건 각 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로서 원고들이 기지급한 계약금 및 중도금을 반환하고 이에 대한 법정이자를 지급할 의무가 있고, ② 이 사건 각 분양계약에 따른 위약금과 피고의 채무불이행으로 인한 손해배상으로서 중도금 대출이자 및 제반비용을 지급할 의무가 있으므로(다만 대출상환 원고들을 제외한 나머지 원고들은 우선 그중 일부로서 계약금 및 위약금의 지급만을 구한다), 원고들은 피고에 대하여 별지2 청구금액표의 원고별 '청구금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 참가인 주장의 요지

중도금대출 원고들은 참가인과 이 사건 각 채권양도담보계약을 체결하여 이 사건 각 분양계약상의 분양대금 반환채권 및 위약금 채권을 참가인에게 양도하였고, 위 원고들 중 대출상환 원고들과 원고 16)

를

제외한 나머지 원고들(이하 '대출미상환 원고들'이라 한다)은 여전히 참가인에 대하여 위 각

분양계약상의 계약금 및 위약금의 액수를 초과하는 중도금 대출채무를 부담하고 있으므로, 피고는 채권양수인인 참가인에게 대출미상환 원고들이 지급한 계약금 및 위약금 합계 698,200,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 대출상환 원고들 및 원고 I, J, K의 청구에 관한 판단

가. 해제에 따른 원상회복청구(계약금 내지 중도금 반환청구), 위약금청구 및 채무불이행으로 인한 손해배상청구에 관한 판단(자백간주)

피고는 공시송달에 의하지 아니한 방법으로 이 사건 소장, 2024. 10. 24.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 등을 송달받고도 답변서나 준비서면을 제출하는 등으로 대출상환 원고들 및 원고 I, J, K의 각 청구에 대하여 다투지 아니하였고 변론기일에 출석하지도 아니하였으므로, 민사소송법 제150조 제3항 본문, 제1항 본문에 따라 위 원고들의 주장 사실을 자백한 것으로 본다. 따라서 피고는 별지3 인용금액표의 위 원고별 '인용금액'란 기재 각 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 대출상환 원고들의 확장된 청구금액에 대한 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 지연손해금 청구에 관한 판단

1) 관련 법리 가) 자백간주는 재판상 자백의 경우와 마찬가지로 상대방의 사실에 관한 주장에 대해서만 적용되고, 법률상의 주장에 대해서는 적용되지 않는다(대법원 2022. 4. 14. 선고 2021다280781 판결 등 참조).

나) 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 소정의 법정이율은 금전채무의 이행을 구하는 소장 또는 이에 준하는 서면이 채무자에게 송달된 날의 다음 날부터 적용할 수 있는 것이므로, 만일 채권자가 청구취지를 확장하면 그 확장된 청구금액에 대하여는 청구취지를 확장한 당해 서면이 채무자에게 송달된 날의 다음 날부터 위 법조항 소정의 이율을 적용할 수 있는 것이다. 한편 청구가 병합된 소송에서는 각 소송물마다 위와 같은 법리가 적용된다(대법원 1995. 2. 17. 선고 94다56234 판결 참조).

2) 구체적 판단 대출상환 원고들은 청구금액 전부에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날의 다음 날부터 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 이율을 적용한 지연손해금의 지급을 구하였다. 그러나 이 사건을 위 관련 법리에 비추어 보면, 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 이율이 적용되는

시점 및 범위에 관한 대출상환 원고들의 주장은 법률상 주장으로서 자백간주가 성립하지 않고, 대출상환 원고들은 당초 별지2 청구금액표의 '계약금' 및 '위약금'란 기재 각 돈의 지급만을 구하였다가 2024. 10. 24.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 같은 표의 '중도금' 및 '손해배상액'란 기재 각 돈의 지급을 구하는 청구를 추가하여 청구취지를 확장하였으므로, 이와 같이 확장된 청구금액에 대하여는 위 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 날의 다음 날인 2024. 11. 3.부터 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 이율을 적용할 수 있다.

따라서 대출상환 원고들이 청구취지를 확장한 금액, 즉 별지3 인용금액표의 '확장금액'란 기재 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2022. 12. 2.부터 2024. 10. 24.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 날인 2024. 11. 2.까지의 기간에 소송촉진 등에 관한 특레법에 따른 이율을 적용한 대출상환 원고들의 지연손해금 청구는 이유 없다.

다. 소결

따라서 피고는, ① 대출상환 원고들에게 별지3 인용금액표의 위 원고별 '인용금액'란 기재 각 돈 및 그중 같은 표의 '기존청구금액'란 기재 각 돈에 대하여는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날의 다음 날인 2022. 12. 2.부터, 같은 표의 '확장금액'란 기재 각 돈에 대하여는 2024. 10. 24.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고에게 송달된 날의 다음 날인 2024. 11. 3.부터 각 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 원고 I, J, K에게는 같은 표의 위 원고별 '인용금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날의 다음 날인 2022. 12. 2.부터 각 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 대출미상환 원고들 및 참가인의 청구에 관한 판단

가. 해제에 따른 원상회복청구(계약금 반환청구)에 관한 판단

1) 이 사건 각 분양계약의 해제 이 사건 각 분양계약 제2조 제3항 제1호는 피고가 3개월 이상 입주·입점예정일을 준수하지 못할 경우 수분양자들이 분양계약을 해제할 수 있도록 정하고 있는 사실, 피고가 위 각 분양계약에서 약정한 입주·입점예정일을 3개월 이상 준수하지 못한 사실, 이에 원고 AO, AQ를 제외한 나머지 대출상환 원고들이 2019. 11. 14. 피고에 대하여 위 각 분양계약의 해제를

통보한 사실은 앞서 기초사실에서 살핀 바와 같고, 원고 AO, AQ의 위 각 분양계약에 대한 해제의 의사표시가 포함된 이 사건 소장이 2022. 12. 1. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 대출미상환 원고들과 피고 사이의 위 각 분양계약은 피고의 입주·입점예정일 준수의무 위반으로 인해 적법하게 해제되었다.

2) 분양대금 반환채권의 귀속 주체 및 반환 범위 가) 대출미상환 원고들이 참가인과 이 사건 각 중도금 대출계약을 체결하면서 같은 날 위 각 대출계약에 따른 채무를 담보하기 위하여 참가인에게 피고에 대한 분양대금 반환채권을 양도하기로 하는 이 사건 각 채권양도담보계약을 체결한 사실, 피고는 위 분양대금 반환채권 양도에 대한 승낙의 취지로 위 각 채권양도담보계약서에 날인한 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같으므로, 대출미상환 원고들의 피고에 대한 분양대금 반환채권은 위 각 채권양도담보계약에 따라 양도되어 참가인에게 귀속된다고 봄이 타당하다. 따라서 위 분양대금 반환채권이 대출미상환 원고들에게 귀속됨을 전제로 한 대출미상환 원고들의 계약금 반환청구는 이유 없다.

나) 한편 대출미상환 원고들이 피고에게 이 사건 각 계약금 합계 3억 4,910만 원7)을 지급한 사실, 이 사건 각 채권양도담보계약서 제4조 제1항은 이 사건 각 중도금 대출계약의 대출만기일이 도래한 경우 참가인이 피고에 대하여 양수한 분양대금 반환채권을 직접 행사할 수 있도록 정하고 있는 사실, 위 각 중도금 대출계약의 대출만기일이 2022. 11. 2. 도래한 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같으므로, 피고는 분양대금 반환채권의 양수인인 참가인에게 위 각 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로서 대출미상환 원고들이 지급한 계약금 합계 3억 4,910만 원 및 이에 대하여 이 사건 독립당사자참가신청서의 부분이 피고에게 송달된 날의 다음 날인 2023. 2. 1.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 대출미상환 원고들의 주장에 관한 판단 가) 주장의 요지

(1) 이 사건 각 채권양도담보계약은 아래와 같은 이유로 약관 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다) 제3조 제3항, 제6조, 제8조8)에 위배되어 무효이다.

(가) 이 사건 각 채권양도담보계약에는 양도대상 채권이 명확하게 표시되어 있지 않고 참가인은 대출미상환 원고들에게 담보로 양도되는 채권의 내용과 범위에 대해 설명한 바도 없다.

(나) 이 사건 각 분양계약상의 분양대금 반환채권 일체를 포괄적으로 참가인에게 양도하는 것은 대출미상환 원고들에게 일방적으로 불리하여 부당할 뿐만 아니라 대출미상환 원고들에게 부당하게 과중한 손해배상의무를 부담시키는 것에 해당한다.

(2) 설령 이 사건 각 채권양도담보계약이 약관규제법에 위반되지 않는다고 하더라도 위 채권양도담보계약에 따라 참가인에게 양도된 분양대금 반환채권의 범위는 이 사건 각 중도금에 한정된다.

나) 판단

기초사실, 앞서 든 증거들과 이 법원의 참가인에 대한 문서제출명령 회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 이 사건 각 채권양도담보계약서 전문에는 대출미상환 원고들이 이 사건 각 분양계약에 따라 피고에 대하여 가지는 '분양대금에 대한 반환채권'을 양도한다는 점이 명시되어 있고, 피고와 참가인 사이에 작성된 중도금대출업무협약서 제4조 제2항에도 대출금미상환 원고들과 참가인이 '분양대금 반환채권'에 관한 양도담보계약을 체결할 예정임이 명시되어 있는 점, ② 이 사건 각 채권양도담보계약은 양도대상 채권을 '계약금', '중도금', '잔금' 등으로 특정하지 않고 '분양대금 반환채권'이라고만 표시하였는바, 그 문언상 이 사건 각 분양계약에 따라 지급한 분양대금 전체의 반환채권을 양도하는 것임이 명확하므로, 양도대상 채권의 내용이나 범위가 특정되지 않았다고 할 수 없는 점, ③ 대출미상환 원고들은 이 사건 각 중도금 대출계약을 체결할 당시 여신거래 추가 약정서를 작성하면서 '본인은 피고에 대하여 가지는 분양대금 반환채권을 참가인에게 대출원리금 담보목적으로 양도한다'고 기재된 부분에 별도로 서명과 날인을 하였던 점, ④ 대출미상환 원고들이 참가인으로부터 대출받은 이 사건 각 중도금은 전체 분양대금의 50~60%에 이르고, 참가인은 이 사건 각 채권양도담보계약에서 약정한 바에 따라 대출원금의 130%에 해당하는 금액의 한도 내에서만 분양대금 반환채권을 행사할 수 있으므로, 위 각 채권양도담보계약의 내용이 대출미상환 원고들에게 일방적으로 불리하다고 할 수 없는 점, ⑤ 부동산 분양대금에 관한 금융대출거래 시 담보목적으로 금융기관에 분양대금 반환채권을 양도하는 것은 쉽게 찾아볼 수 있는 통상적인 거래방식이므로, 이 사건 각 채권양도담보계약이 그 내용을 예상하기 어렵다거나 대출미상환 원고들의 대출채무자 또는 수분양자로서의 본질적 권리를 제한하는 것이라고

보기 어려운 점, ⑥ 이 사건 각 채권양도담보계약은 대출미상환 원고들의 참가인에 대한 대출원리금 지급을 담보하기 위하여 체결된 것일 뿐 대출미상환 원고들의 참가인에 대한 손해배상에 관한 내용을 정한 것이 아니므로 약관규제법 제8조가 적용된다고 할 수 없는 점 등을 종합하여 보면, 대출미상환 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 채권양도담보계약이 약관규제법에 위반되어 무효라거나 위 채권양도담보계약상 양도대상 채권의 범위가 이 사건 각 중도금에 한정된다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 대출미상환 원고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 위약금 청구에 관한 판단

1) 피고의 대출미상환 원고들에 대한 위약금 지급의무 발생 이 사건 각 분양계약 제3조 제2항에서 피고의 입주예정일 준수의무 위반으로 인해 위 각 분양계약이 해제된 경우 피고로 하여금 수분양자에게 위약금으로 분양대금의 10%를 지급하도록 정하고 있는 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같고, 위 각 분양계약이 피고의 입주예정일 준수의무 위반으로 인해 해제된 점은 앞서 살핀 바와 같으므로, 피고는 대출미상환 원고들에게 별지3 인용금액표의 위 원고별 '위약금'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날의 다음 날인 2022. 12. 2.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 각 채권양도담보계약의 양도대상 채권에 위약금 채권이 포함되는지 여부 이에 대하여 참가인은 이 사건 각 채권양도담보계약에 따라 대출미상환 원고들의 피고에 대한 위약금 채권도 양수하였다고 주장한다.

그러나 기초사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 이 사건 각 채권양도담보계약서에는 양도대상 채권으로 이 사건 각 분양계약에 따른 분양대금 반환채권만 기재되어 있을 뿐 위약금 채권에 관한 기재는 없는 점, ② 분양대금 반환채권은 이 사건 각 분양계약의 해제에 따른 피고의 원상회복의무에 기인한 것이고 위약금 채권은 손해배상액의 예정으로서 별도의 위약금 약정에 기인한 것이므로 양 채권의 내용과 법적근거가 모두 다른바 별도의 합의 없이 '분양대금 반환채권'에 당연히 위약금 채권이 포함된다고 해석할 수는 없는 점, ③ 참가인은 이 사건 각 채권양도담보계약서 제4조 제1항에 '참가인은 양도대상 채권을 직접

행사하고 이 사건 각 분양계약상 대출미상환 원고들이 가지는 모든 권리를 행사할 수 있다'는 취지로 기재되어 있는 것을 근거로 위약금 채권도 참가인에게 양도되었다고 주장하나 위 조항은 참가인이 피고에 대하여 양도대상 채권인 분양대금 반환채권을 직접 행사하기 위하여 필요한 경우 대출미상환 원고들의 위 각 분양계약상 권리를 행사할 수 있다는 의미로 해석될 뿐, 이를 위약금 채권도 양도대상 채권으로 정한 것이라고 해석하기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 참가인이 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 채권양도담보계약의 양도대상 채권에 위약금 채권이 포함된다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 각 채권양도담보계약에 따라 위약금 채권을 양수하였음을 전제로 한 참가인의 위 위약금 청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고 I, J, K의 각 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 원고들과 참가인의 각 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하며 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이호철

판사김부성

판사김수빈

별지

1) 원고 C, D, E, F, G, H는 당초 별지2 청구금액표의 '계약금' 및 '위약금'란 기재 각 돈의 지급을 구하였으나 2024. 10. 24.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 같은 표의 '중도금' 및 '손해배상액'란 기재 각 돈의 지급을 구하는 청구를 추가하여 청구취지를 확장하였다.

2) 독립당사자참가인은 당초 원고 J, K를 제외한 나머지 원고들에 대하여 참가를 신청하였다가 2024. 9. 13. 원고 C, D, E, F, G, H, I에 대한 참가신청 취하서를 제출하였고, 위 원고들과 피고가 위 참가신청 취하서를 송달받고도 2주 이내에 이에 대한 이의를 제기하지 않아 위 취하에 동의하는 것으로 간주됨으로써 독립당사자참가인의 위 원고들에 대한 참가신청은 취하되었다.

3) 개명 전 이름 AS, 이하 AJ이라 한다.

4) 이 사건 각 분양계약의 계약서상에는 '반환이자'로 기재되어 있으나 이는 '지체보상금'의 오기로

보인다. 이하 같다.

5) 병 제4호증의 14 여신거래약정서상에는 대출만기일이 2017. 2. 28.로 기재되어 있으나 계약체결일, 여신개시일 등에 비추어 볼 때 이는 '2018. 2. 28.'의 오키로 보인다.

6) 원고 I가 참가인에 대한 중도금 대출채무를 상환하였는지 여부에 관한 자료는 제출된 바 없으나 참가인은 원고 I에 대한 독립당사자참가신청을 취하하였다.

7)able>순번대출미상환 원고들이 사건 각 계약금1N3,300만 원2S3,250만 원3U3,100만 원4W3,100만 원5Y3,300만 원6AA3,100만 원7AE3,300만 원8AH3,250만 원9AJ3,210만 원10AO3,100만 원11AQ2,900만 원합계3억 4,910만원

8)약관의 규제에 관한 법률

제3조(약관의 작성 및 설명의무 등)

③ 사업자는 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 한다. 다만, 계약의 성질상 설명하는 것이 현저하게 곤란한 경우에는 그러하지 아니하다.

제6조(일반원칙)

① 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관 조항은 무효이다.

② 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용을 정하고 있는 조항은 공정성을 잃은 것으로 추정된다.

1. 고객에게 부당하게 불리한 조항

2. 고객이 계약의 거래형태 등 관련된 모든 사정에 비추어 예상하기 어려운 조항

3. 계약의 목적을 달성할 수 없을 정도로 계약에 따르는 본질적 권리를 제한하는 조항

제8조(손해배상액의 예정)

고객에게 부당하게 과중한 지연 손해금 등의 손해배상 의무를 부담시키는 약관 조항은 무효로 한다.