

서울중앙지방법원 2024. 11. 27 선고 2023가단5338991 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 로원

담당변호사 정남규

피고1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 안유리

3. D

변론 종결 2024. 9. 4.

판결 선고 2024. 11. 27.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 D은 69,270,000원 및 이에 대하여 2023. 10. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 주식회사 B, 피고 C 주식회사는 피고 D과 공동하여, 피고 C 주식회사는 신탁재산의 한도 내에서, 위 가항 기재 돈 중 34,635,000원 및 이에 대하여 2023. 10. 5.부터 2024. 11. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 주식회사 B, C 주식회사에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B, C 주식회사 사이에 생긴 부분의 50%는 원고가, 나머지는

피고 주식회사 B, C 주식회사가 각 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 69,270,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)는 부동산개발 및 컨설팅업 등을 목적으로 하는 회사로, 화성시 E에 F 오피스텔, 일반음식점 등(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)을 신축·분양하는 사업의 시행위탁자이자 시공사이다. 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라 한다)는 토지신탁을 수행하기 위한 건설사업 개발업, 주택건설사업 등을 목적으로 하는 회사로 위 사업의 시행수탁자이다. 피고 C은 2022. 6. 23. 화성시에 건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건축물분양법'이라 한다) 시행령에 따라 위 사업에 관한 분양신고를 하였다.

나. 원고의 배우자인 G는 피고 D으로부터 이 사건 오피스텔에 관한 홍보를 듣고, 2022. 6. 21. 피고 B, 피고 C 등과 사이에 이 사건 오피스텔 H호에 관하여, 호실 지정 계약금을 2,000만 원, 계약금 잔금을 4,927만 원, 분양계약서 교부일을 2022. 7. 1.으로 하고, 위 교부일에 계약을 분양계약서로 전환하며, 호실 지정 계약서상 호수에 대한 권리는 호실 지정 계약자에게 전속된다는 내용의 호실지정계약을 체결하였다. G는 피고 C 계좌로 2022. 6. 20. 2,000만 원, 2022. 7. 4. 1,500만 원, 2022. 7. 31. 3,427만 원 합계 6,927만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 오피스텔 H호에 관하여 2022. 7. 5. 계약자 원고, 담당자 피고 D, 분양가 6억 9,270만 원으로 된 분양계약신청서가 작성되었고, 같은 날 원고와 피고 C, 피고 B 사이에 이 사건 오피스텔에 관하여 공급금액을 6억 9,270만 원(계약금 1차 2,000만 원은 계약시, 계약금 2차 4,927만 원은 2022. 8. 4., 중도금 각 6,927만 원은 5차례에 걸쳐 2022. 12. 20., 2023. 5. 22., 2023. 10. 20., 2024. 2. 20., 2024. 6. 20., 잔금 2억 7,708만 원은 입주시 각 피고 C 계좌로 지급)으로 한 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)이 체결되었다. 이 사건 분양계약의 내용 중 일부는 아래와 같다.

제3조(중도금 융자)

- ① 계약금 완납 후 "갑"(피고 C) 또는 "정"(피고 B)의 알선 또는 보증으로 "을"(원고)이 중도금 대출(근린생활시설 공급금액의 최대 40%, 오피스텔 공급금액의 최대 50%)을 받고자 할 경우, "을"은 "갑" 또는 "정"이 지정한 일자 및 대출금융기관에 대출신청을 하여야 하고, 대출금융기관이 분양계약서 전문 2.2)에서 정한 지정계좌로 직접 입금하도록 위임하여야 한다.
- ② "갑" 또는 "정"은 대출 관련 세부내역을 별도 공지 및 안내 예정이며, "을"은 "갑" 또는 "정"이 지정한 금융기관을 통해 융자받을 수 있으나, 법률의 변경, 부동산 관련 정책, 대출상품의 종류, 금융시장의 변화, 개인의 사정 등으로 중도금 대출 및 조건 등이 제한될 수 있으며, 이는 "갑" 또는 "정"과는 무관한 사항으로 이 경우 "을"은 공급금액을 본인 책임 하에 조달하여 전문 2.1)에 명시된 각 회차 별 약정일자에 관한 전문 2.2)의 지정계좌로 납부(입금)하여야 한다.
- ③ "을"은 "갑" 또는 "정"이 지정하여 통보하는 금융기관 및 일자에 대출을 신청하여야 하며, 대출 신청시 필요한 제반서류 및 비용(인지세 등)은 "을"이 부담하여야 한다.
- ④ "을"은 대출기관이 전문 2.1)에 명시된 각 회차 별 약정일자에 중도금을 전문 2.2)의 지정계좌에 대신 납부함을 확인하며, 대출기관에 중도금 대출을 위한 계약사항에 대한 정보를 제공하는 데 동의한다.
- ⑥ "을"은 동조 ①항에 의한 중도금 대출 불가 및 규모가 변동된 경우에도 계약을 해지할 수 없다. 단, "을"이 동조 ①항에 의한 중도금 대출 불가 시, 전문 2.1)에 명시된 각 회차별 중도금은 "을"이 직접 납부하여야 한다.

⑨ "을"이 "갑" 또는 "정"의 알선 또는 보증으로 한 중도금 대출을 받지 않고, 전문 2.1)에 명시된 각 회차별 "약정일자"에 전문 2.2)의 지정계좌로 직접 납부(입금)할 경우, 연 2%의 할인율을 적용하여 "갑"이 지정한 입주지정기간 개시일 전일을 기준으로 할인하고, 이는 잔금납부 시 공제하기로 한다. 단 전문 2.1)에 명시된 각 회차별 약정일자 이전에 직접 납부할 경우, 약정일 전일까지는 본 계약서 제4조 ①항을 적용하고, 약정일부터 본조 본항의 할인율을 적용하며, 계약금은 적용하지 않는다.

제6조(계약의 해제)

① "갑" 또는 "정"은 "을"이 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 때, 14일 이상의 기간을 정하여 2회 이상 최고한 후 그 이행을 없을 경우 본 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 전문 2.1)에서 정한 각 공급금액을 약정일로부터 30일 이내 납부하지 아니한 경우

7. 중도금 대출기간 이내라도 "을"이 금융신용불량 등 제반 결격사유 등이 발생하여 대출 금융기관이 중도금 대출중단 등 요구에 따라 "을"이 중도금을 납부하여야 함에도 불구하고, 약정일로부터 30일 이내에 약정 공급금액이 납부되지 아니할 경우

② "을"이 일방적으로 계약해지를 원할 때(단, 중도금을 1회차라도 납부한 경우 "갑" 또는 "정"이 인정하는 경우에 한한다.)

③ "을"은 아래의 각호에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

3. 분양광고 등을 통한 계약내용이 실제 시공건축물과의 차이가 현저하여 계약목적을 달성할 수 없는 정도에 이를 경우

6. "갑" 또는 "정"이 허가권자로부터 "건분법"(건축물분양법) 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우

④ 동조 ①항 및 ②항에 의거 본 계약이 해제 또는 해지될 경우, "을"이 기납부한 공급금액은 위약금, 대출기관에 의하여 융자된 대출원리금 전액(중도금 무이자 포함), 각종 제세공과금, 연체료를 공제 후 "을"에게 기 납부한 금액에 대한 이자없이 반환하기로 하며, 미충당금액이 존재하는 "갑" 또는 "정"은 "을"에게 채권추심 등의 방법을 통해 충당할 수 있다. 단 "을"이 자납하였을 경우에는, "갑" 또는 "정"은 제3조 ⑨항의 이자율을 적용하여 "을"에게 반환하여야 한다.

제7조(위약금 및 손해배상금)

① 제6조 ①항 및 ②항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제되는 경우, "을"이 기납부한 공급금액은 총 공급금액의 10%를 한도로 "갑" 또는 "정"에게 위약금으로 귀속한다.

라. 원고는 2023. 8. 9. 피고 B, 피고 C에게 기망, 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소하고, 대출알선의무의 이행지체를 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 보냈고, 위 내용증명이 그 무렵 피고 B, 피고 C에 도달되었다.

마. 피고 B은 2023. 10. 4. 원고에게, "이 사건 분양계약이 원고의 요청에 따라 2023. 10. 4. 해제되었고 기납부한 계약금은 이 사건 분양계약 제7조 제1항의 의해 위약금으로 귀속된다."고 통보하였다.

[인정근거]

○ 피고 B, 피고 C: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7 내지 11호증, 을 제7, 8, 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

○ 피고 D: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

1) 이 사건 분양계약은 아래와 같이 피고들의 귀책사유로 인한 원고의 해제, 취소 의사표시에 의하여 종료되었으므로, 피고 B, C은 공동하여 원고에게 기지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다.

① 이 사건 분양계약은 이 사건 오피스텔에 관한 피고들의 배후조건, 입지조건, 계약금 및 중도금 무이자 대출여부에 관한 기망 및 그로 인한 원고의 중요한 부분에 관한 동기의 착오에 의하여 체결되었으므로 민법 제109조 제1항, 제110조 제1항의 취소사유가 있다.

② 피고들은 이 사건 분양계약 제3조 제1, 3항에 따른 중도금 및 잔금 대출알선의무의 이행을 지체하였으므로 민법 제544조의 해제사유가 있다.

③ 피고들은 이 사건 오피스텔의 배후조건, 입지조건, 계약금 및 중도금 무이자 대출여부 관한 허위·과장 광고를 하였으므로 이 사건 분양계약 제6조 제3항 제3호의 해제사유가 있다.

④ 피고들은 분양신고필증 교부일자인 2022. 6. 23. 이전에 분양 광고 모집을 하였고, 호실 지정계약으로 이 사건 분양계약을 체결하여 건축물분양법 제6조 제1항 전문, 제6조 제3항을

위반하였으므로, 이 사건 분양계약 제6조 제3항 제6호에 따른 해제사유가 있다.

⑤ 원고와 피고 B이 이 사건 계약을 실현하지 않을 의사가 일치되었으므로 이 사건 계약은 2023. 10. 4. 묵시적으로 해제되었다.

2) 피고 D은 위와 같은 기망의 불법행위로 인한 손해배상으로, 그 사용자인 피고 B은 피고 D의 사용자로서 공동하여 원고에게 기지급 분양대금 상당액의 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 피고 B, 피고 C

피고들이 대출알선, 입지조건 등에 대해 허위·과장 광고나 기망행위를 한 사실이 없고, 피고 B, 피고 C에게 계약금이나 중도금 대출알선 의무가 없으며, 중도금 대출의무가 인정되더라도 이를 지체한 사실이 없다. 원고가 주장하는 입지조건, 배후수요, 대출 등은 이 사건 분양계약 제6조 제3항 제3호가 적용되는 분양건축물 자체의 하자라거나 건축물이 계약목적을 달성할 수 없을 정도로 계약내용과 다르게 시공된 경우에 해당하지 않는다.

원고의 배우자의 호실 지정계약은 이 사건 분양계약과 무관하고, 피고 B, 피고 C이 허가권자로부터 건축물분양법 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 사실이 없으므로 이 사건 분양계약 제6조 제3항 제6호의 해제사유도 없다.

피고 D의 원고에 대한 기망행위가 없고, 인정된다고 하더라도 피고 B은 피고 D을 지휘·감독한 사실이 없으므로 사용자책임을 부담하지 않으며, 불법행위로 인한 원고의 손해도 불분명하다.

예비적으로 시행위탁자인 피고 B은 이 사건 분양계약상 분양사업자 또는 매도인이 아니고 시행수탁자인 피고 C에 이 사건 오피스텔의 개발 및 분양사업 추진을 위탁한 것에 불과하여 원고는 피고 B을 상대로 이 사건 분양계약의 해제, 취소에 따른 효력을 주장할 수 없다. 피고 C은 이 사건 분양계약 제26조 2항에 따라 신탁재산의 한도로만 책임을 부담한다.

3. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 적용법조

자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항)

나. 소결론

피고 D은 원고에게 손해배상으로 6,927만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인

2023. 10. 9.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 B, 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 기망 또는 착오에 의한 취소권 발생 여부

1) 관련 법리 상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장이 수반되었다고 하더라도 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 것이라면 이를 기망행위라고 할 수 없다(대법원 2012. 6. 14. 선고 2012다15060 판결, 대법원 2014. 12. 24. 선고 2014다18186, 18193 판결 등 참조). 동기의 착오가 법률행위의 내용 중 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 처지에 있었다라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 참조).

2) 구체적 판단 앞서 든 각 증거, 갑 제5, 6호증, 을 제3 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D이 2022. 6. 9.경 원고 측에게 '주변 분양가보다 2억 5천만원 착한 분양가, 당첨 즉시 프리미엄 형성', '초역세권!! 걸어서 3분!! -GTX-C노선-1역20분대!!', '1호선 전철, 트램, 트리플 역세권', '주변 신규 아파트 분양가 대비 250% 상승', '계약금 10% 및 중도금 대출 무이자', '사업지 인근 7만명 배후수요'라고 기재한 문자 메시지를 보낸 사실, 피고 D이 2022. 6.경 G에게, "제가 사모님 성함으로 입금해 놓을까요."라는 메시지를 보냈고, G가 '그렇게까지는 아닌 것 같다. 포기하겠다'고 하자, "저도 하나 잡아놨어요 책임지고 전매해드리겠습니다~"라는 메시지와 함께 피고 D이 2022. 6. 9. 피고 C에 1차 계약금 2,000만 원을 지급한 이체확인내역을 전송한 사실, 피고 D은 2022. 6. 23. G에게 '화성시장 당선인 J이 K에 산다'면서 매수를 추천한 사실, 이 사건 오피스텔에 관한 중도금 대출이 2023. 9.경까지도 이루어지지 않았고, 국토교통부가 GTX-C노선 주박기지를

경기 화성 병점차량기지에 설치하면서 이 사건 오피스텔 인근의 L역을 정차역으로 반영하지 않은 사실이 인정된다.

그러나 앞서 든 각 증거와 을 제1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거만으로는 피고들의 분양 광고가 허위였다거나, 피고들이 거래에 있어 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 거래상의 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위를 고지함으로써 사회적으로 용인될 수 있는 상술의 정도를 넘어 기망행위를 한 것이라거나, 원고가 이 사건 오피스텔의 입지조건, 배후수요, 대출에 관하여 착오에 빠져 이 사건 분양계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 분양계약서에는 계약금 대출에 관한 내용이 없고 실제로 원고는 피고 B, 피고 C의 대출 알선 없이 계약금을 납부하였다. 이 사건 분양계약 제3조 제2항은 중도금 대출에 관하여 법률의 변경, 부동산 관련 정책, 대출상품의 종류, 금융시장의 변화, 개인의 사정 등으로 중도금 대출 및 조건 등이 제한될 수 있다고 규정하고 있다. 이에 피고 B, 피고 C 등은 2022. 12.경 대내외적인 금융환경 등의 영향으로 중도금 1회차 대출예정일이 2022. 12. 20.에서 중도금 2회차 약정일(2023. 5. 22.) 내로 변경된다고 통보하였다. 피고 B, 피고 C은 2023. 9. 19. 주식회사 M, 주식회사 N과 사이에 이 사건 오피스텔의 중도금 대출에 관한 업무협약을 체결하였고, 2023. 10.경부터 중도금 대출이 가능해졌다.

② 실제 2022. 6.경에는 화성시 O동이 트램 개통, GTX-C노선 정차역 신설로 교통 편의성이 높아질 것이라는 전망이 있었고, 국토교통부가 GTX-C노선 주차기지를 설치하면서 L역을 정차역으로 반영하지 않기로 발표한 것은 이 사건 분양계약 체결 이후인 2023. 6.경이며, 화성시는 2023. 9.경 국토교통부에 열차를 L역에 정차시키는 방안 등의 GTX-C 병점 연장 사업을 건의하기도 하였다.

③ 원고는 이 사건 분양계약 신청서에 확인사항으로 "분양권 전매 및 임대 알선(또는 보장 등), 해약가능, 계약서 이외의 특혜 및 추가 혜택 등을 약속받은 사실이 없음" 부분에 확인 표시를 하고 하단에 서명·날인하였다.

④ 원고의 주장과 같이 피고 D이 이 사건 오피스텔에 투자하면 수익이 좋을 것처럼 과장하여

설명하였다고 하더라도 이러한 설명은 수분양자의 판단을 도와주기 위한 보조 자료의 하나에 불과하고, 오피스텔을 분양받을 경우 그 분양대금을 어떻게 감당할지, 운영을 어떻게 하고 그 수익은 얼마나 될 것인지 등은 투자자인 원고가 여러 자료를 종합하여 주체적으로 판단하여야 한다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 사건 분양계약 취소 주장은 나머지 점에 관하여 판단할 필요 없이 받아들이지 않는다.

나. 중도금 및 잔금 대출알선 의무의 이행지체로 인한 해제권 발생 여부

피고 B, 피고 C이 2022. 12.경 중도금 대출 알선을 하지 않고 중도금 대출예정일을 2023. 5. 22.경으로 변경한다고 통보한 사실, 피고 B, 피고 C은 위 변경통보에서 정한 변경된 중도금 1회차 대출예정일인 2023. 5. 22.이 경과하도록 중도금 대출에 관한 재안내를 하지 않았으며, 원고의 해제 통지 이후이자 중도금 3회차 약정일로부터 약 한 달 전인 2023. 9. 19.에야 은행과 사이에 중도금 대출에 관한 업무협약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 이 사건 분양계약에는 피고 B, 피고 C의 중도금 대출 알선, 보증에 관하여, 법률의 변경, 부동산 관련 정책, 대출상품의 종류, 금융시장의 변화, 개인의 사정 등으로 중도금 대출 및 조건 등이 제한될 수 있으며, 이는 피고 B, 피고 C과는 무관한 사항으로 이 경우 원고는 본인 책임 하에 각 약정일자에 분양대금을 납부하여야 하고(제3조 제2항), 원고는 중도금 대출이 불가능하거나 그 규모가 변동된 경우에도 계약을 해지할 수 없다(제3조 제6항)고 규정하고 있는 점을 종합하면, 위 인정사실만으로는 이 사건 분양계약상 피고 B, 피고 C이 원고에 대해 중도금 및 잔금 대출알선의무를 부담한다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 B, 피고 C이 이 사건 분양계약상 대출알선의무를 부담함을 전제로 한 원고의 이 부분 해제 주장도 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 이 사건 분양계약 제6조 제3항 제3호, 제6호의 해제사유 발생 여부

이 사건 분양계약 제6조 제3항 제3호는 분양광고 등을 통한 계약내용이 실제 시공건축물과의 차이가 현저하여 계약목적 달성을 수 없는 정도에 이를 경우를 계약 해제사유로 삼고 있는데, 이 사건 오피스텔의 분양광고와 실제 시공건축물의 차이에 관한 원고의 구체적인 주장, 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

또한 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 분양계약 제6조 제3항 제6호는 '피고 C 또는 피고 B이

건축물분양법 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우'를 계약 해제 사유로 삼고 있는데, 피고 B, 피고 C이 건축물분양법 제10조 위반을 이유로 벌금형 이상의 형을 선고받았다고 볼 자료가 없으므로 원고의 이에 관한 주장도 이유 없다.

라. 묵시적 해제 인정 여부

1) 당사자 사이에 계약을 종료시킬 의사가 일치되었더라도 계약이 일부 이행된 경우에는 이미 이행된 부분에 관한 원상회복 및 손해배상에 관하여 아무런 약정 없이 계약을 종료시키는 합의만 하는 것은 경험칙에 비추어 이례적이고, 이 경우 합의해제가 성립하였다고 보기 어렵다(대법원 1994. 9. 13. 선고 94다17093 판결, 대법원 1998. 8. 21. 선고 98다17602 판결, 대법원 2021. 2. 10. 선고 2020다271315 판결 등 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 분양계약에 따라 피고 C에 계약금 6,927만 원을 지급하였고, 원고가 이 사건 분양계약 종료에 관한 피고 B, 피고 C의 귀책사유를 주장하며 위 계약금의 반환을 구하는 반면, 피고 B은 위 계약금이 위약금으로 몰취되었다고 주장하고 있으므로, 원고와 피고 B 사이에 이 사건 분양계약이 묵시적으로 해제되었다고 인정하기 어렵다. 따라서 이에 관한 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

마. 피고 B의 사용자책임 인정 여부

앞서 인정한 바와 같이 피고 D의 기망사실을 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 피고 B과 피고 D의 사용관계를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

바. 이 사건 분양계약의 해제 및 위약금

1) 앞서 본 바와 같이 원고의 계약해제 또는 취소 주장이 인정되지 않으므로 원고의 이 사건 분양계약 해제, 취소 주장은 이 사건 분양계약 제6조 제2항의 원고가 일방적으로 계약해지를 원한 경우에 해당하고, 결국 이 사건 분양계약은 이를 이유로 한 피고 B의 통보에 따라 2023. 10. 4. 해제되었다.

2) 또한 위 각 증거에 의하면, 이 사건 분양계약이 제6조 제2항에 따라 해제된 경우 원고가 납부한 계약금에서 위약금을 공제한 금액을 이자 없이 반환하기로 하였고(제6조 제4항), 그 위약금은 원고가 납부한 계약금이자 총 공급금액의 10%인 6,927만원이 된다(제7조 제1항).

다만 위 위약금 약정은 민법 제398조의 손해배상액의 예정이고, 손해배상의 예정액이 부당하게

과다한 경우 법원은 이를 적당히 감액할 수 있다(민법 제398조 제2항). 원고가 2022. 7.경까지 분양대금의 10% 상당액을 지급한 점, 피고 B, 피고 C은 그로부터 약 4개월 이후 중도금 지급일 직전에 중도금 대출예정일 변경을 통보하였던 점, 피고 B, 피고 C은 대출예정일 변경을 통보하면서 그 이유를 구체적으로 밝히지 않았고 변경통보에서 정한 변경된 중도금 1회차 대출예정일인 2023. 5. 22.이 경과하도록 중도금 대출에 관한 재안내를 하지 않았으며, 2023. 9. 19.에야 은행과 사이에 업무협약을 체결한 점, 원고는 2022. 12. 20.로 예정되었던 중도금 대출예정일이 피고 측의 사정으로 무기한 연기되고 있던 중인 2023. 8. 9.경 이 사건 분양계약의 해제를 통보한 점 및 이 사건 분양계약 체결 시 피고측의 홍보 내용, 이 사건 분양계약 해제로 인한 손해의 내용 및 정도 등을 고려할 때, 원고에게 손해배상 예정액 6,927만 원 전부를 부담하도록 하는 것은 부당히 과다하다고 인정되므로 그 금액을 34,635,000원(= 6,927만원 × 50%)으로 감액한다.

3) 한편, 피고 B은 이 사건 오피스텔 신축·분양 사업의 시행위탁자에 불과하여 이 사건 분양계약의 해제로 인한 대금반환의무가 없다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약 제6조 제4항, 제7조 제1항은 계약의 해제 또는 해지로 인한 기납부 공급금액의 반환이나 위약금 귀속 주체를 "피고 C 또는 피고 B"로 규정하고, 실제로 피고 B이 2023. 10. 4. 원고에게 이 사건 분양계약의 해제로 인한 위약금 물취를 통보하기도 한 점, 피고 C은 수탁자로서 건축물분양법이 정한 바에 따라 분양대금을 수납·관리할 권리와 의무를 가지게 된 것이고, 분양대금채권의 실질적, 종국적 귀속 주체는 시행사인 피고 B인 점, 피고 C은 관리하고 있는 신탁재산의 한도 내에서만 분양계약의 취소로 인한 반환의무를 질 뿐이므로, 그 종국적인 반환의무는 피고 B에게 있다고 봄이 합당한 점 등을 고려하여 보면, 피고 B도 원고에 대하여 이 사건 분양계약의 해제로 인한 대금반환의무를 부담한다고 할 것이다. 한편, 피고 B과 피고 C의 각 반환채무는 서로 동일한 경제적 목적을 가지고 어느 일방이 채무를 이행함으로써 다른 일방의 채무도 함께 소멸되는 관계에 있으므로 각 채무가 중첩되는 범위 내에서는 서로 부진정연대채무의 관계에 있다.

사. 소결론

따라서 피고 B, 피고 C은 공동하여, 피고 C은 신탁재산의 한도 내에서 원고에게 이 사건 분양계약 해제로 인한 원상회복으로 기지급받은 대금 6,927만 에서 위와 같이 물취한 위약금

34,635,000원을 공제한 나머지 34,635,000원 및 이에 대하여 해제일 다음날인 2023. 10. 5.부터
피고 B, 피고 C이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결
선고일인 2024. 11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진
등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(위
인정범위를 초과하는 원고의 지연손해금 청구 부분은 받아들이지 않는다).

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고 D에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 B, 피고 C에 대한 각 청구는 위
인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이
판결한다.

판사한나라