

울산지방법원 2021. 10. 13 선고 2020가합11786 판결 [계약금및중도금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

원고들 소송대리인 변호사 신창민

피 고 I 주식회사

소송대리인 변호사 백중현

변 론 종 결 2021. 8. 25.

판 결 선 고 2021. 10. 13.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 목록 ‘인용금액’란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 2020. 4. 7.부터 2021. 10. 13.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각

지급하라.

2. 원고들의 나머지 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 70%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 목록 ‘청구금액’란 기재 해당 돈 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 양산시 J 지상에 신축 중인 ‘K’ 오피스텔(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라고 한다)을 신축·분양하는 시행사이다.

나. 원고 A는 피고와 사이에 다음 표 해당란 기재와 같은 내용으로 이 사건 오피스텔 일부 호실에 관하여 분양계약을 체결한 조차원으로부터 수분양자 지위를 양수한 사람이고, 나머지 원고들은 피고와 사이에 다음 표 해당란 기재와 같은 내용으로 이 사건 오피스텔 각 호실에 관하여 직접 분양계약을 체결한 사람들이다(이하 위 각 분양계약을 통틀어 ‘이 사건 각 분양계약’이라고 한다).

순번	당사자	계약일자	호실	분양대금(원)
1	A	2016. 9. 4.	16층L호	203,456,000
			16층M호	203,456,000
2	B	2017. 7. 4.	10층N호	212,160,000
3	C	2016. 8. 18.	18층O호	203,456,000
4	D	2016. 8. 18.	14층P호	207,808,000
5	E	2017. 7. 31.	5층Q호	269,834,900
6	F	2019. 8. 19.	16층R호	207,808,000
7	G	2017. 7. 25.	4층S호	296,452,800
8	H	2016. 9. 27.	13층T호	203,456,000

다. 이 사건 각 분양계약의 주요 부분은 다음과 같다.

■ 입주(점)예정일: 2019년 6월 (공정에 따라 변경될 수 있으며, 추후 개별 통보함)

제7조 (계약해제)

① “을”(원고들, 이하 같다)이 아래 각호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “갑(피고, 이하 같다)”은 각호에 별도 명시하지 않는 한 10일의 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

가) 분양대금(중도금, 잔금)을 납부약정일로부터 1개월 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하였음에도 불구하고 “을”이 납부하지 아니할 때

나) “을”이 잔금납부 전에 “갑”의 승인없이 사실상의 양도, 임대, 담보설정, 기타 제한 물권을 설정하였을 때

다) 위 분양 호수의 형상을 “갑”의 승인없이 변경(모양변경 또는 증축)하여 건물 전체의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 경우

라) 공동시설, 공용면적 또는 공유 대지를 부당하게 사용하여 건물의 운영에 지장을 줄 우려가 있을 경우

마) “갑”의 보증 등으로 “을”이 금융기관으로부터 공급금액을 대출받은 경우, 대출금 상

환을 지연하거나 공급금액 대출약정에 따른 대출금융기관을 채권자로 하는 담보권 설정 절차의 이행지연 등을 사유로 당해 금융기관이 “갑”에게 대출원리금 상환요청을 하였을 때

② “을”은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만 중도금 일부라도 납부한 후에는 “갑”이 인정하는 경우에 한한다.

③ “을”은 아래 각호의 1에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

가) “갑”의 귀책사유로 인하여 입주(점)가 당초 입주(점)예정일로부터 3개월을 초과하여 지연된 경우

나) “갑”이 허가권자로부터 건축물분양에관한법률 제9조의 규정에 의한 시정명령을 받은 경우

④ 제1항 내지 제2항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 “을”은 그 상대방에게 위약금으로 분양대금 총액의 10% 및 기 지급된 중도금 대출금 대납이자를 “갑”에게 지급하여야 하며, 제3항의 경우에는 “갑”이 “을”에게 위약금으로 분양대금 총액의 10%를 지급하기로 한다.

⑤ “갑”은 본 계약이 해제되는 경우 “을”이 기 납부한 대금에 대하여는 대출원리금, 위약금을 공제한 후 “을”에게 반환키로 하며, “을”이 기 납부한 대금에 대해 이자는 없는 것으로 한다.

라. 원고들은 피고에게 별지 목록 ‘기 납부 분양대금’란 기재와 같이 이 사건 각 분양계약에 따른 계약금, 중도금 및 원고 A의 경우 선납할인된 잔금을 더한 금액을 각 지급하였는데, 이 중 중도금은 다음 표와 같이 피고가 지정한 각 U조합(이하 위 각 U조합을 통틀어 ‘이 사건 각 대출기관’이라고 한다)로부터 대출을 받아 지급하였다.

순번	당사자	금융기관
1	A	V조합
		W조합
2	B	X조합
3	C	Y조합
4	D	X조합
5	E	V조합
6	F	X조합
7	G	Z조합
8	H	Z조합

마. 이 사건 오피스텔은 이 사건 각 분양계약에서 정한 입주예정일을 3개월 이상 초과하였음에도 입주가 이루어지지 않았다. 이에 원고들은 이 사건 각 분양계약 제7조 제3항 가호에 따라 이 사건 각 분양계약을 해제한다는 내용의 의사표시가 담긴 이 사건 소장을 이 법원에 제출하였고, 그 소장 부분이 2020. 4. 6. 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 이 사건 각 대출기관에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

원고들이 이 사건 각 분양계약 제7조 제3항 가호에 따라 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 각 분양계약을 해제하였으므로, 피고는 원고들에게 ① 주위적으로는 계약 해제에 따른 원상회복의무의 이행으로서, 예비적으로는 이 사건 각 분양계약에 따른 목적물 인도의무 불이행에 따른 손해배상으로서 원고들이 피고에게 이미 납부한 별지 목록 ‘기 납부 분양대금’란 기재 금액과, ② 이 사건 각 분양계약 제7조 제4항에 따른 위약금의 합계금인 별지 목록 ‘청구금액’란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 기 납부 분양대금 상당액 청구

1) 주위적 청구원인에 대한 판단

가) 원상회복의무의 발생

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 분양계약은 같은 계약 제7조 제3항 가호에 따른 원고들의 해제의 의사표시로 적법하게 해제되었다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고들에게 이 사건 각 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로서 별지 목록 '기 납부 분양대금'란 기재 각 돈을 반환할 의무가 있다.

나) 피고의 주장에 대한 판단

(1) 중도금 및 대납이자 공제 항변

(가) 피고는 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항이 '피고는 이 사건 각 분양계약이 해제되는 경우 원고들이 기 납부한 대금에 대하여는 대출원리금, 위약금을 공제한 후 원고들에게 반환한다.'라고 규정하고 있으므로 피고의 반환금에서 원고들이 대출을 받아 납부한 중도금과 이에 대해 피고가 대납한 대출이자 공제되어야 한다고 주장한다.

(나) 앞서 본 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 각 사정들을 고려할 때, 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항은 수분양자의 귀책사유에 의하여 분양계약이 해제된 경우에 한하여 적용되는 조항으로 봄이 타당하다.

① 이 사건 각 분양계약 제7조 제4항은 계약 해제에 귀책사유 있는 당사자가 상대방에게 위약금을 지급하도록 정하고 있는 한편, 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항은 '피고는 분양계약이 해제되는 경우 원고들의 기 납부 대금에서 위약금 등을 공제하고 반환하기로 한다'고 정함으로써 결과적으로 원고들에게 위약금을 부담시키고 있다. 이러한 위 각 조항을 종합하여 보면 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항은 원고들에게 계약 해제의 귀책사유가 있는 경우를 전제하고 있다고 판단된다.

② 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항은 분양계약 해제 시 '원고들이 기 납부한 대금에 대해 이자는 없는 것으로 한다'고 정하고 있는바, 위 조항이 적용되는 경우에 피고는 계약 해제에 따른 원상회복금에 가산되는 민법 제548조 제2항에 의한 법정이자 지급마저 면하게 된다. 만약 피고의 귀책사유로 인해 분양계약이 해제되는 상황에도 위 제7조 제5항이 적용된다고 본다면, 원고들로서는 계약 해제에 대한 책임이 없음에도 자신들이 기존에 납부한 분양대금에 대한 이자는 반환받지

못하면서 피고가 대납한 대출이자만을 부담하게 되고, 정작 귀책사유 있는 피고는 아무런 금융비용 부담 없이 원고들의 분양대금 납부라는 형식으로 사업자금을 조달한 결과가 발생하는데, 이는 당사자 사이의 형평에 부합하는 해석이라고 볼 수 없다.

(다) 따라서 피고의 귀책사유로 분양계약이 해제된 이 사건에는 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항이 적용된다고 볼 수 없으므로 이와 전제를 달리 하는 피고의 이 부분 주장은 이유 없다(이와 같이 피고의 이 부분 주장을 배척하므로, 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항이 약관의 규제에 관한 법률에 의해 무효라는 원고들의 주장에 대하여는 더 나아가 판단하지 않는다).

(2) 상계항변

(가) 피고는 이 사건 각 분양계약의 해제로 피고가 원고들의 중도금 대출이자를 대납할 계약상 의무가 소멸하여 피고가 원고들에 대하여 대납한 대출이자 상당의 부당이득반환채권을 가지게 되었으므로, 이를 자동채권으로 하여 원고들에게 반환하여야 하는 금액과 대등액에서 상계한다고 주장한다.

(나) 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 분양계약 제7조 제4항, 제5항은 원고들의 귀책사유로 계약이 해제되는 경우 원고들이 피고에게 기 납부한 분양대금에 대한 이자를 청구할 수 없다고 정하고 있는 반면, 위 제7조 제4항은 피고의 귀책사유로 계약이 해제되는 경우 피고가 위약금으로 원고들에게 총 분양대금의 10%를 지급할 의무만 정하고 있을 뿐 피고가 대납한 중도금 대출이자의 반환에 대해서는 정하고 있지 않은바, 이를 종합하면 이 사건 각 분양계약은 계약 해제에 귀책사유 있는 측이 기 납부 분양대금의 이자를 부담하기로 정하였다고 판단된다(한편, 피고가 원용하고 있는 대법원 2009. 1. 30. 선고 2008다31690 판결은 수분양자의 잔금지급의무 이행지체라는 수분양자 측 귀책사유로 분양계약이 해제된 사안에 대한 것으로서, 분양자인 피고의 귀책사유로 분양계약이 해제되었고 계약 해제 시 대납이자의 처리에 관한 당사자 사이의 약정이 인정되는 이 사건에 그대로 적용될 수 없다).

(다) 따라서 이 사건 각 분양계약 해제에 귀책사유가 있는 피고가 원고들에게 대납이자 상당 부당이득반환채권을 취득하였다고 볼 수 없고, 상계의 자동채권의 존재를 인정할 수 없는 이상 피고의 위 항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(이와 같이 피고의 상계항변을 배척하므로, 원고들의 기 납부 분양대금에 대한 법정이자 상당 원상회복채권에 기한 재상계항변¹⁾에 대해서는 더 나아가

판단하지 않는다).

(3) 채권양도 항변

(가) 피고는, 원고들이 이 사건 각 분양계약 해제에 따라 피고에 대하여 가지는 원상회복채권 중 이 사건 각 대출기관으로부터 받은 중도금 대출금 상당액이 이미 위 각 대출기관에게 양도되었으므로 이에 대해서는 원고들에게 청구권원이 존재하지 않는다고 주장한다.

(나) 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면 원고들은 이 사건 각 대출기관으로부터 이 사건 각 분양계약에 따른 중도금 상당액을 대출받으면서 위 각 분양계약이 해제되는 경우 원고들이 피고에 대하여 가지는 분양대금반환채권 중 위 대출금 상당액을 이 사건 각 대출기관에 양도하는 내용의 계약(이하 '이 사건 각 채권양도계약'이라고 한다)을 체결하였고, 피고는 위와 같은 채권양도를 승낙한 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 원고들은 이 사건 각 대출기관에 대한 중도금 대출을 담보하기 위하여 피고에 대한 중도금반환채권을 이 사건 각 대출기관에게 이미 양도하였으므로, 중도금에 대해서는 더 이상 피고에게 반환을 구할 수 없다.

(다) 이에 대하여 원고들은 자신들이 이 사건 각 채권양도계약을 체결한 사실을 인식하지 못하였다고 주장하나, 원고들 스스로도 이 사건 각 채권양도계약 약정서의 진정성립을 인정하고 있으므로 위 각 계약은 유효하게 성립하여 원고들에게 효력을 미친다고 봄이 타당하다.

(라) 원고들은 이 사건 각 채권양도계약 체결 당시 원고들의 피고에 대한 중도금반환채권은 그 금액이 특정되어 있지 않아 채권양도의 대상이 될 수 없다고도 주장한다. 그러나 채권양도에 있어 사회통념상 양도 목적 채권을 다른 채권과 구별하여 그 동일성을 인식할 수 있을 정도이면 그 채권은 특정되었다고 보아야 하고, 채권양도 당시 양도 목적 채권의 채권액이 확정되어 있지 않더라도 채무의 이행기까지 이를 확정할 수 있는 기준이 설정되어 있다면 그 채권양도는 유효하다(대법원 1997. 7. 25. 선고 95다21624 판결 참조). 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음 각 사정, 즉 ① 원고들이 이 사건 각 대출기관에 양도한 채권, 즉 이 사건 각 분양계약이 해제될 경우 원고들이 피고에 대하여 가지게 되는 중도금반환채권은 그 채권자와 채무자, 채권의 종류와 발생원인, 급부 내용 등이 이미 정해져 있어 다른 채권과 구별하여 그 동일성을 인식할 수 있는 점, ② 일반적으로 오피스텔 분양계약 등에서 준공 지체 등으로 계약이 중도에 해제되는 사례가 적지 않아 위

채권양도계약의 당사자들 사이에서 이 사건 각 분양계약의 해제 및 그에 따른 원고들의 중도금반환채권의 발생 가능성을 상당 정도 예상할 수 있었을 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 원고들이 주장하는 사정만으로는 이 사건 각 채권양도계약의 효력을 부정할 수 없다.

다) 소결

따라서 피고는 원고들이 기 납부한 분양대금 중 중도금 상당액을 제외한 나머지 금액을 반환할 의무가 있다.

2) 예비적 청구원인에 대한 판단

가) 원고들은 예비적으로, 이 사건 각 채권양도계약의 효력이 인정되더라도 피고가 이 사건 각 분양계약상 목적물 인도의무 불이행에 따른 분양대금 상당액의 손해배상채무를 부담하므로, 결국 피고가 중도금을 포함한 분양대금 전액 상당을 원고들에게 지급하여야 한다고 주장한다.

나) 민법 제398조에 의하면 당사자는 채무불이행에 관한 손해배상액을 예정할 수 있고, 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되는데, 손해배상액을 예정한 경우에는 다른 특약이 없는 한 채무불이행으로 인하여 입은 통상손해는 물론 특별손해까지도 예정액에 포함되고 채권자의 손해가 예정액을 초과한다 하더라도 초과 부분을 따로 청구할 수 없다(대법원 2007. 7. 27. 선고 2007다18478 판결 등 참조). 이 사건 각 분양계약에서 피고의 귀책사유로 계약이 해제되는 경우 피고가 원고들에게 위약금으로 총 분양대금의 10%를 지급하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이러한 위약금 약정은 손해배상의 예정으로 보아야 하므로, 원고들은 이와 별도로 손해가 발생하였다고 하더라도 피고에게 채무불이행으로 인한 손해배상을 구할 수 없다.

다) 원고들은 자신들의 피고에 대한 중도금 상당 손해배상채권이 인정되지 않는다면 이 사건 각 분양계약이 해제되었음에도 불구하고 자신들은 여전히 이 사건 각 대출기관에 중도금 대출채무를 부담하면서 그에 상응하는 분양대금은 피고로부터 돌려받지 못하게 되어 형평에 어긋난다고도 주장한다. 그러나 이는 원고들이 스스로 체결한 이 사건 각 채권양도계약의 당연한 계약상 효과이고, 원고들이 이 사건 각 대출기관에 자신들의 중도금 대출채무를 상환하는 경우 양도담보로 제공하였던 피고에 대한 분양대금반환채권을 재양도받을 수 있을 것이므로 원고들이 위와 같이 대출을 상환하기 전에 피고에 대해 중도금 상당액의 지급을 구할 수 없는 결과가 형평에 어긋난다고 볼 수도 없다.

라) 원고들의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

나. 위약금 청구

이 사건 각 분양계약이 같은 계약 제7조 제3항 가호에 따라 적법하게 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고들에게 같은 계약 제7조 제4항에 따라 별지 목록 '위약금'란 기재와 같이 이 사건 각 분양계약에서 정한 총 분양대금의 10%에 해당하는 위약금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결

따라서 피고는 원고들에게, 원고들이 기 납부한 분양대금과 위약금의 합계에서 이미 채권양도된 중도금 상당액을 제외한 나머지인 별지 목록 '인용금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 각 분양대금 지급일 이후로서 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음 날임이 기록상 명백한 2020. 4. 7.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 10. 13.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장지혜, 판사 임미경, 판사 한윤영

별지

목록

(단위: 원)

순 번	당사자	계약금(A)	중도금(B)	기 납부 분양대금(C)	위약금(D)	청구금액 (= C+D)	인용금액 (= C+D-B)
1	A	20,345,600	132,246,400	195,533,500	20,345,600	429,898,200	165,405,400
		20,345,600	132,246,400	193,673,500	20,345,600		
2	B	21,216,000	137,904,000	159,120,000	21,216,000	180,336,000	42,432,000
3	C	20,345,600	132,246,400	152,592,000	20,345,600	172,937,600	40,691,200
4	D	20,780,800	135,075,200	155,856,000	20,780,800	176,636,800	41,561,600
5	E	26,983,490	134,917,450	161,900,940	26,983,490	188,884,430	53,966,980
6	F	20,780,800	135,075,200	155,856,000	20,780,800	176,636,800	41,561,600
7	G	29,645,280	148,226,400	177,871,680	29,645,280	207,516,960	59,290,560
8	H	20,345,600	132,246,400	152,592,000	20,345,600	172,937,600	40,691,200

1) 원고들의 2020. 12. 17.자 준비서면 중 2. 다.항의 주장을 위와 같은 재상계항변으로 설햐한다.