

울산지방법원 2021. 7. 8 선고 2020가합11793 판결 [계약금및중도금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 신창민

피 고 E 주식회사

소송대리인 변호사 백중현

변 론 종 결 2021. 6. 24.

판 결 선 고 2021. 7. 8.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 40,473,600원, 원고 B에게 41,561,600원, 원고 C에게 32,204,800원, 원고 D에게 38,732,800원과 각 이에 대하여 2020. 4. 4.부터 2021. 7. 8.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 원고들의 각 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 3/4은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 172,012,800원, 원고 B에게 176,636,800원, 원고 C에게 136,870,400원, 원고 D에게 164,614,400원과 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 양산시 F 오피스텔(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라 한다) 신축공사의 시행사이다.

나. 원고들은 2016. 8. 4. 피고와 사이에, 이 사건 오피스텔 중 별지 표 ‘호실’란 기재 각 호실을 별지 표 ‘분양가’란 기재 각 분양가에 분양받기로 하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 각 체결하였다. 이 사건 분양계약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

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

제2조(계약금, 중도금 및 잔금 납부처 등)

⑥ “을(원고들, 이하 같다)”은 중도금에 대한 대출을 받음에 있어 대출금에 대한 이자를 각 피분양자가

납부한 분양대금 총액에서 지급하는 것에 동의하며, 이에 대해 일체의 이의를 제기하지 아니한다.

제7조 (계약해제)

① “을”이 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 “갑(피고, 이하 같다)”은 14일의 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

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

나) “을”이 잔금납부 전에 “갑”의 승인 없이 사실상의 양도, 임대, 담보설정 기타 제한물권을 설정하였을 때

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

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

② “을”은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만 중도금 납부 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 (단, 시정명령을 건축물의 분양에 관한 법률 제9조에 따라 공표하고 공표한 날로부터 2개월 이내에 조치를 취한 경우는 제외함)

④ 제1항 내지 제2항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 “을”은 그 상대방에게 위약금으로 분양대금의 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 대출 원리금, 위약금을 공제한 후 “을”에게 반환기로 하며, 기 납부한 대금에 대하여 2%의 이율을 적용한 이자를 가산하여 “을”에게 반환한다.

제14조(기타)

①⑨ “갑”이 지정한 은행 및 금융기관에 신청하여 융자받은 중도금 대출금의 이자는 잔금납부 지정전일까지 “갑”이 부담하고, 그 이후에는 “을”이 부담하되 별도의 약정없이 “을”이 자동 승계한다.

다. 원고들은 이 사건 분양계약에 따라 피고에게 별지 표 ‘계약금’ 및 ‘중도금’란 기재 각 돈을 지급하였는데, 위 중도금은 이 사건 분양계약에 따라 피고가 지정한 별지 표 ‘금융기관’란 기재 각 금융기관(이하 ‘각 금융기관’이라 한다)으로부터 대출을 받아 지급하였다.

라. 그런데 이 사건 오피스텔은 이 사건 분양계약에서 정한 입주예정일을 3개월 이상 초과하였음에도

입주가 이루어지지 아니하였다. 이에 원고들은 이 사건 분양계약 제7조 제3항 가호에 기하여 이 사건 분양계약을 해제한다는 내용의 의사표시가 담긴 이 사건 소장을 제출하였고, 이 사건 소장 부분이 2020. 4. 3. 피고에게 도달하였다.

마. 한편, 원고들은 각 금융기관과 사이에, 원고들이 이 사건 분양계약을 해제할 경우 피고로부터 반환받을 돈 중 각 금융기관의 대출금(지연배상금 및 부대채무 포함) 상환대금 해당액을 각 금융기관에게 양도하기로 하는 내용의 채권양도계약(이하 위 계약을 ‘이 사건 채권양도계약’이라 하고, 양도된 채권은 ‘이 사건 양도채권’이라 한다)을 각 체결하였고, 피고는 확정일자 있는 증서인 승낙서를 작성하여 이 사건 채권양도계약을 각 승낙하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 기록상 명백한 사실, 갑 제2호증의 1 내지 4의 각 기재, 이 법원의 G조합, H조합, I조합에 대한 각 금융거래정보 제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구원인에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 분양계약은 이 사건 분양계약 제7조 제3항 가호에서 정한 해제 사유가 발생하여 원고들의 해제 의사표시로 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고들에게 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 분양계약 제7조 제4항에 따라 원고들이 지급한 분양대금과 위약금(분양대금의 10%)을 합한 돈과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 중도금 상당액에 대한 주장에 관한 판단

가) 피고의 주장

이 사건 분양계약 제7조 제5항에 의하면, 이 사건 분양계약 해제 시 원고들이 납부한 분양대금에서 대출 원리금을 공제하도록 되어 있다. 또한, 원고들은 각 금융기관과 이 사건 채권양도계약을 체결하였고, 피고가 이를 승낙하였으므로, 중도금 상당액에 대한 권리자는 각 금융기관이라고 할

것이다. 따라서 원고들의 청구 중 중도금 상당액에 대하여 반환을 구하는 부분은 이유 없다.

나) 판단

(1) 지명채권의 양도라 함은 채권의 귀속주체가 법률행위에 의하여 변경되는 것, 즉 법률행위에 의한 채권의 이전을 말하고, 여기서 ‘법률행위’란 유언 외에는 통상 채권이 양도인에게서 양수인으로 이전하는 것 자체를 내용으로 하는 그들 사이의 합의를 가리키는 것으로서 이는 이행의 문제를 남기지 않는 이른바 준물권행위 또는 처분행위의 성질을 가지므로(대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다100711 판결 참조), 채권양도계약에 따라 양도인과 양수인 사이에서는 양도 대상 채권이 양수인에게 이전하여 채권양수인이 채권의 적법한 귀속주체가 되고, 종래의 채권자인 양도인은 채권을 상실한다고 할 것이다.

(2) 위 법리에 비추어 살피건대, 원고들이 각 금융기관과 사이에 이 사건 채권양도계약을 체결하고, 피고가 이를 승낙한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 양도채권의 귀속주체는 채권양수인인 각 금융기관으로 변경되었고, 이로써 채권양도인인 원고들은 피고에게 이 사건 양도채권의 반환을 구할 수 없다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 있고, 결국 원고들이 중도금 상당액의 반환을 구하는 부분은 이유 없다(원고들의 청구 중 중도금 상당액의 반환을 구하는 부분을 위와 같은 피고의 항변을 받아들여 기각하는 이상, ‘이 사건 분양계약 제7조 제5항이 약관의 규제에 관한 법률 제9조 제4항에 따라 무효이다’라는 원고들의 주장에 관하여는 따로 판단하지 아니한다).

(3) 한편, 원고들은 이 사건 채권양도계약이 체결될 당시 이 사건 양도채권의 금액이 명백히 특정되지 않았으므로 이 사건 채권양도계약은 효력이 없다고 주장한다.

채권양도에 있어 사회통념상 양도 목적 채권을 다른 채권과 구별하여 그 동일성을 인식할 수 있을 정도이면 그 채권은 특정된 것으로 보아야 할 것이고, 채권양도 당시 양도 목적 채권의 채권액이 확정되어 있지 아니하였다 하더라도 채무의 이행기까지 이를 확정할 수 있는 기준이 설정되어 있다면 그 채권의 양도는 유효한 것으로 보아야 한다(대법원 1997. 7. 25. 선고 95다21624 판결 참조).

위와 같은 법리에 비추어 보건대, 이 법원의 G조합, H조합, I조합에 대한 각 금융거래정보 제출명령 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 원고들과 각 금융기관 사이에 체결된 이 사건 채권양도계약에는 ‘원고들이 이 사건 분양계약을 체결한 이 사건 오피스텔의 각 호실에 관하여,

피고가 이 사건 분양계약 해제 시 원고들에게 지급할 분양대금 반환채권, 'E 주식회사와의 분양계약 해제 시 반환받을 분양대금 전액 중 J조합의 대출금(지연배상금 및 부대채무 포함) 상환대금 해당액'으로 채권자와 채무자, 채권의 종류와 범위 등이 정해져 있는 사실, 원고들이 각 J조합로부터 대출받은 대출금이 확정되어 있는 사실이 인정되는바, 원고들이 각 J조합에 양도한 채권은 다른 채권과 구별하여 그 동일성을 인식할 수 있어 그 채권이 특정된 것으로 봄이 타당하다. 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 대출이자에 대한 상계 주장에 관한 판단

가) 피고의 주장

이 사건 분양계약 제7조 제5항은 이 사건 분양계약 해제 시 원고들이 납부한 분양대금에서 대출 원리금을 공제하도록 정하고 있고, 피고가 원고들의 중도금 대출이자를 대납하기로 한 약정은 이 사건 분양계약의 존속을 전제로 하는 것인바, 이 사건 분양계약이 해제된 이상 피고가 원고들의 중도금 대출이자를 부담하는 약정 역시 소급적으로 효력을 잃었다고 보아야 한다. 따라서 원고들은 이 사건 분양계약 해제에 따른 원상회복으로 피고가 대납한 중도금 대출이자 상당액을 피고에게 지급할 의무가 있으므로, 피고는 원고들에 대하여 위 대출이자 상당의 반환채권을 자동채권으로 하여 원고들의 피고에 대한 원상회복에 따른 계약금 등 반환채권과 대등액에서 상계한다.

나) 판단

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, 피고의 귀책사유로 이 사건 분양계약이 해제된 경우에는 해제로 인한 원상회복의 범위에 관한 이 사건 분양계약 제7조 제5항이 적용될 수 없고, 오히려 피고가 대납한 중도금 대출이자 상당액을 원고들에게 구할 수 없다고 해석함이 타당하다. 따라서 피고가 원고들에게 중도금 대납이자의 반환을 구할 수 있음을 전제로 하는 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 사적자치와 계약 자유의 원칙 상 당사자의 합의에 따라 자유롭게 계약 해제로 인한 원상회복의 범위를 정할 수 있고, 이 경우 해제의 귀책사유가 누구에게 있느냐에 따라 그 범위를 달리 정하는 것도 얼마든지 가능하다. 그런데 이 사건 분양계약 제7조 제4항은 “제1항 내지 제2항에 해당하는 사유(원고들의 책임 있는 사유로 인한 해제를 의미한다)로 본 계약이 해제된 때에는 원고들은 그

상대방에게 위약금으로 분양대금 총액의 10% 및 기 지급된 중도금 대출금 대납이자를 피고에게 지급하여야 하며, 제3항의 경우(피고의 귀책사유로 인한 해제를 의미한다)에는 피고가 원고들에게 위약금으로 분양대금 총액의 10%를 지급하기로 한다.”고 규정하고 있는바, 원고들과 피고는 해제의 귀책사유가 누구에게 있느냐에 따라 원상회복의 범위를 달리 정하였고, 피고는 원고들의 귀책사유로 인해 이 사건 분양계약이 해제의 경우에만 중도금 대납이자의 반환을 구할 수 있다고 보아야 한다.

② 이 사건 분양계약 제7조 제5항은 ‘피고는 본 계약이 해지되는 경우 원고들이 기 납부한 대금에 대하여는 대출 원리금, 위약금을 공제한 후 원고들에게 반환’하도록 규정하고 있고, 달리 대납이자도 공제하여야 한다고 기재되어 있지는 않다. 이를 이 사건 분양계약 제7조 제4항 기재와 종합적으로 고려하여 보면, 피고는 원고들의 귀책사유로 해제된 경우에 한하여 위약금으로서 중도금 대납이자의 반환을 구할 수 있을 뿐이라고 봄이 상당하다.

③ 이 사건 분양계약 제2조 제6항에 의하면, 피고는 원고들이 납부한 분양대금으로 중도금 대납이자를 납부한다고 할 것인데, 피고의 주장과 같이 피고의 귀책사유로 이 사건 분양계약이 해제된 경우에도 중도금 대납이자를 공제해야 한다면, 원고들은 자신의 귀책사유로 인한 해제가 아님에도 불구하고 위 대납이자 상당의 분양대금을 추가로 납부하는 것과 다르지 않은 바, 이는 원고들에게 지나치게 불리하여 당사자 간의 형평에 어긋난다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고들에게 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고들이 지급한 계약금(아래 표 ‘계약금’란 기재)과 이 사건 분양계약 제7조 제4항에 따른 위약금으로 총 분양대금의 10%(아래 표 ‘총 분양대금의 10%’란 기재)의 합계액(아래 표 ‘합계액’란 기재)과 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2020. 4. 4.부터 피고가 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁하는 것이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 7. 8.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

원고	계약금 (①)	총 분양대금 (②)	총 분양대금의 10% (③ = ② × 10%)	합계액 (④ = ① + ③)
A	20,236,800원	202,368,000원	20,236,800원	40,473,600원
B	20,780,800원	207,808,000원	20,780,800원	41,561,600원
C	16,102,400원	161,024,000원	16,102,400원	32,204,800원
D	19,366,400원	193,664,000원	19,366,400원	38,732,800원

3. 예비적 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 주장

가사 이 사건 채권양도계약의 효력이 인정된다고 하더라도, 이는 원고들이 피고에 대하여 가지는 부당이득반환채권을 각 금융기관에 양도한 것일 뿐이므로, 피고는 여전히 원고들에 대하여 채무불이행으로 인한 손해배상채무를 부담하는바, 원고들에게 분양대금 상당액을 손해배상으로 지급하여야 한다.

나. 판단

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).

살피건대, 이 사건 분양계약 제7조 제4항에서 피고의 귀책사유로 이 사건 분양계약이 해지될 경우, 피고가 원고들에게 위약금으로 총 분양대금의 10%를 지급하기로 약정한 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 이와 같은 위약금 약정은 손해배상의 예정으로 보아야 하므로, 원고들은 설사 이와 별도로

손해가 발생하였다고 하더라도 피고에게 채무불이행으로 인한 손해배상을 구할 수 없다. 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장철웅, 판사 정의철, 판사 김아름 병가로 인하여 서명날인 불가, 재판장, 판 사

별지

원고	호실	분양가	계약금	중도금	금융기관
A	K호	202,368,000원	20,236,800원	131,539,200원	G조합
B	L호	207,808,000원	20,780,800원	135,075,200원	H조합
C	M호	161,024,000원	16,102,400원	104,665,600원	H조합
D	N호	193,664,000원	19,366,400원	125,881,600원	I조합

