

서울중앙지방법원 2024. 11. 8 선고 2023가단5300057(본소), 2024가단5153708(반소) 판결
[구상금 · 납입금반환 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 가림

담당변호사 최유선, 이지윤

피고(반소원고)1. B

2. C

3. D

4. E

피고(반소원고)들의 소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 박주연

피고1. F

2. G

3. H

4. I

5. J

변론 종결2024. 9. 27.

판결 선고2024. 11. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

- 가. 피고(반소원고) B, C, D는 [표3]의 '상계후 잔액'란 기재 각 금원 및 이에 대하여 2023. 12. 21.부터 2024. 11. 8.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,
- 나. 피고 F, G, H, I, J은 [표1]의 '인용금액'란 기재 각 금원 및 이에 대하여 2023. 12. 21.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을
- 각 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) E에 대한 본소청구와 피고(반소원고) B, C, D에 대한 각 나머지 본소청구, 피고(반소원고)들의 각 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 F, G, H, I, J 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 피고(반소원고)들 사이에 생긴 부분은 본소 · 반소를 합하여 35%는 원고가, 나머지는 피고(반소원고)들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1의 나.항 및 피고(반소원고)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 [표1]의 '인용금액'란 기재 각 금원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 최종 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 각 피고(반소원고)에게 각 [표2]의 '납입금 합계액'란 기재 금액 및 이에 대하여 각 [표2]의 '납입일'란 기재일로부터 이 사건 반소장부분 송달일까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 건설시행업 등을 영위하는 회사로서, 김포시 K에 위치한 오피스텔 및 근린생활시설 등으로 구성된 L(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 신축·분양 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행사이다.
- 2) 원고는 2019. 6. 26. M 주식회사(이하 'M'이라고 한다)와 이 사건 사업에 관한 관리형토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하고, 이 사건 사업의 시행을 M에 위탁하였다.
- 3) 원고와 M이 2023. 3. 16. 신탁사업 종료 및 정산합의서를 작성함으로써 이 사건 신탁계약은 종료되었고, 원고는 M으로부터 이 사건 건물 공급계약상 매도인의 지위를 포괄승계하였다.
- 4) 피고들[피고(반소원고)들 포함, 이하 특별히 구분하지 않는 한 같다]은 모두 아래와 같이 M과 이 사건 건물 중 오피스텔 부분 호실에 관한 공급계약(이하 통틀어 '이 사건 각 공급계약'이라고 한다)을 각 체결한 수분양자이다.

1	B	N	2020. 4. 7.	157,900,000
2	B	O	2020. 3. 24.	157,900,000
3	B	P	2020. 3. 18.	157,900,000
4	F	Q	2020. 9. 3.	157,900,000
5	F	R	2020. 9. 3.	157,900,000
6	C	S	2020. 5. 30.	157,100,000
7	C	T	2020. 6. 14.	157,100,000
8	G	U	2020. 10. 28.	129,300,000
9	G	V	2020. 10. 28.	129,300,000
10	G	W	2020. 8. 7.	134,200,000
11	D	X	2021. 2. 5.	134,200,000
12	D	Y	2021. 2. 5.	134,200,000
13	H	Z	2020. 2. 6.	134,200,000
14	H	AA	2021. 2. 19.	133,900,000
15	E	AB	2020. 10. 28.	133,800,000
16	E	AC	2021. 1. 5.	133,800,000
17	E	AD	2021. 1. 5.	133,800,000
18	E	AE	2020. 10. 28.	133,800,000
19	E	AF	2020. 9. 24.	133,800,000

1	B	N	2020. 4. 7.	157,900,000
20	I	AG	2020. 9. 25.	157,900,000
21	I	AH	2020. 2. 3.	149,000,000
22	J	AI	2020. 5. 6.	149,000,000
23	J	AJ	2020. 6. 8.	134,200,000
24	J	AK	2020. 2. 3.	157,900,000
25	J	AL	2020. 4. 10.	157,900,000

나. 이 사건 각 공급계약 등의 체결

1) 이 사건 각 공급계약의 주요 내용은 아래와 같다(아래에서 갑은 M, 을은 각 피고, 병은 원고, 정은 시공사인 AM 주식회사이다).

제1조(계약금의 분납)

① 계약금을 1회차, 2회차, 3회차로 분납하기로 하되, 계약체결시 100만원을 1회차 계약금으로 납부하고 2회차 계약금은 총 공급대금의 5% 중 1회차 계약금 납부금액을 제외한 나머지 금액을 계약체결일로부터 10일 이내에 공급계약서에 명기된 공급대금 납부계좌에 납입하여야 한다.

② 3회차 계약금은 을의 신용도에 따라 대출조건이 변경 및 제한될 수 있으며, 대출실행 계약금 3회차(총 공급대금의 5%)의 이자는 입주지정 개시일 전까지 병이, 다음날부터 을이 부담한다. 금융기관의 대출조건에 따라 상기 대출이 제한될 경우 계약자는 본 사업주체에 이의를 제기하지 않으며, 계약자 본인의 책임으로 계약금 3회차를 지정기일에 납부하여야 한다.

③ 만약 본조 제1, 2항을 이행하지 않을 경우 갑은 을에게 최고없이 본 계약을 자동해지할 수 있으며, 1, 2, 3회차 계약금 납부 금액은 위약금으로 갑에게 귀속된다. 이에 대하여 을은 갑, 병, 정에게 어떠한 민, 형사상의 이의를 제기할 수 없다.

제2조(계약의 해제)

① 갑은 을이 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때에는 최고한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 단, 제5호부터 제7호까지의 경우 및 을이 이행의 의사가 없음을 명백히 밝힌 경우 최고없이 본 계약을 해제할 수 있다.

2. 잔금(연체중인 공급금액이 있는 경우 그 공급금액을 포함한다)을 입주개시일로부터

입주지정기간이 경과하도록 납부하지 아니하였을 때

3. 병 또는 정의 보증에 의하여 용자가 알선되고 을이 이자 등을 납부하지 아니하여 금융기관에서 병

또는 정에게 대위변제를 청구하는 경우에 갑, 병이 14일 이상의 유예 기간을 정하여 2회 이상

최고하여도 을이 당해 유예기간이 지나도록 금융기관에 그 이자 및 대출원리금 등을 납부하지 않을 때

제3조(위약금)

① 제2조 제1항 각호에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 총 공급금액 중 계약금(총 공급금액 중 10%)은 위약금으로 갑에게 귀속된다.

② 계약이 해제 또는 해지되는 경우 갑은 을이 기납부한 대금 중 본조 제1항의 위약금을 제외한

대금에 대하여는 을에게 반환한다. 단, 위의 반환대금은 대출금융기관의 대출원리금(중도금,

잔금대출), 대납이자(중도금의 대출과 관련하여 병 또는 정이 을을 대신하여 납부한 이자를 말한다.

이하 같다), 위약금 등이 공제된 잔액으로 하며, 기납부한 공급대금으로 대출원리금, 대납이자,

위약금 등을 충당하기에 부족할 경우 을은 이와 별도로 갑에게 부족한 금액을 지급하여야 한다.

제6조(중도금대출)

① 을이 공급금액 중 일부를 병, 정이 알선한 금융기관(이하 대출금융기관) 용자금으로 충당할 경우,

을은 용자에 필요한 제반 서류를 갑 또는 대출금융기관이 별도로 지정하는 일시 및 장소에 제출,

납부하여야 하며, 용자받은 금액은 분양금액 납부 외의 용도로 을이 전용할 수 없다(대출금융기관은

추후 별도공지 예정).

② 공급금액의 60%는 을에 대한 대출금융기관의 신용평가에 따라 을에게 중도금 무이자 방식으로

대출될 수 있으며, 갑이 통보한 입주지정 개시일 전일까지 병이 을의 중도금 용자금에 대한

대출이자를 부담하며, 병의 대출이자 부담기간 만료일(입주지정 개시일 전일) 다음날부터는 을이

대출이자를 부담한다. 단, 이 경우 대출이자율 및 대출금비율은 대출금융기관과 을의 대출약정에

따르며, 정부정책 및 금융권 사정 등의 사유로 인하여 대출조건은 변경될 수 있다.

제7조(관리형토지신탁)

① 본 사업은 위탁자인 '병'이 수탁자인 '갑'에 시행을 위탁해 진행하는 관리형토지신탁사업으로서,

실질적인 사업주체는 위탁자인 '병'이고, '갑'은 관리형토지신탁계약의 수탁자로서 의무를 부담한다.

③ 신탁계약에 의거 '갑'은 위 표시재산에 대한 매도자의 지위를 가지는 자로서 현존하는 신탁재산(금전) 및 신탁계약의 업무범위 내에서만 책임을 부담하며, '을'은 본 계약에 의하여 '갑'에게 발생하는 일체의 의무(해약금 반환, 입주지연 시 지체상금, 하자보수, 중도금 대출이자 납부, 일부세대 소유권이전을 포함한 수분양자에 대한 소유권이전 등)는 신탁계약의 위탁자인 '병'이 부담하며, '갑'에게는 책임이 없음에 동의한다. 본 계약 내용상 상호 해석에 이견이 발생할 경우 '병'은 '갑'을 법적 행정적으로 면책시켜야 한다.

⑥ '을'은 본 재산이 신탁법 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 토지신탁사업에 의거 공급되는 재산이라는 특수성을 인지하고, 신탁해지 등의 사유로 '병'과 '갑'이 체결한 신탁계약이 종료되는 경우 또는 분양목적물의 소유권이전이 완료되는 시점 중 선도래 시점에 갑이 분양계약상 매도인 지위에서 가지는 모든 권리와 의무는 '병'에게 면책적으로 포괄 승계되며, 이와 관련하여 '을'은 '갑'에게 일체의 이의를 제기할 수 없다.

2) 피고들은 이 사건 각 공급계약 체결일에 3차 계약금은 원고가 알선한 대출기관으로부터 대출을 받아 납부하기로 하고, 아래와 같은 내용의 계약이행확약서(이하 '이 사건 확약서'라고 한다)를 각 작성하였다.

○ 상기 본인은 L 공급계약을 체결함에 있어 계약금을 3회차로 분납하기로 하되, 계약체결시 총 계약금(10%) 중 100만원을 1회차 계약금(자납)으로 납부 후 계약금 5% 중 100만원을 제외한 금액을 2회차 계약금(자납)으로 납부하고, 3회차 계약금 5%를 대출로 진행함에 따라 아래 내용에 대하여 이행할 것을 확약합니다.

- 아래 -

1. 대출 진행 건에 대한 제반 사항 및 필요서류는 계약자 본인이 준비 또는 관계사와 협의하여 진행한다.
2. 총 계약금 10% 중 자납분 5%를 제외한 대출실행 5%는 공급계약서상의 기재된 입주지정 개시일 전일까지 위탁(시행)사에서 대출이자를 부담하며, 입주지정개시일부터는 계약자 본인이 부담하기로 한다.

3. 계약자 본인은 대출과 대출원금에 대하여 책임지며, 위탁(시행)사와 무관함을 확인합니다.
 4. 계약자 본인의 신용도에 따라 대출한도와 금리가 차등 적용되며 대출취급이 제한될 수 있습니다.
 5. 개인적인 사정으로 대출이 불가하거나 대출한도가 부족할 경우 계약자는 잔여 계약금(5%)를 현금으로 직접 납부하여야 합니다.
 6. 계약자의 사유로 금융사의 대위변제(계약금 대출 5%) 요청에 따라 위탁(시행)사가 대위변제할 경우, 계약자는 위탁(시행)사에게 대위변제 금액의 배액을 배상키로 한다. 이와 관련하여 계약자는 분양대행사 및 위탁(시행)사에 일체의 민·형사상 이익을 제기할 수 없다.
- 3) 원고는 AN조합 등과 사이에 3차 계약금 대출에 관하여 아래와 같은 내용의 협약을 체결하였다(이하 '이 사건 업무협약'이라 한다).

이 사건 업무협약서 제9조

다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생하는 경우 AO(주)과 원고는 수분양자의 AP조합에 대한 대출채무에 대하여 수분양자와 연대하여 상환채무(원금, 이자, 지연배상금 및 비용)를 부담한다.

- ① 제3조에 따른 AO(주) 내지 원고의 분양계약 해지와 관련하여 분쟁이 발생하여 동 조항에 따른 대출금 상환의무를 이행하지 못하는 경우

다. 계약금 및 중도금의 대출

피고들은 이 사건 각 공급계약에 따라 1, 2차 계약금은 직접 납부하였고, 아래 표 기재와 같이 3차 계약금 및 중도금을 원고가 알선한 대출기관인 AN조합로부터 각 대출을 받아 납부하였다.

1	B	N	7,895,000	94,740,000
2	B	O	7,895,000	94,740,000
3	B	P	7,895,000	94,740,000
4	F	Q	7,895,000	94,740,000
5	F	R	7,895,000	94,740,000
6	C	S	7,855,000	94,260,000
7	C	T	7,855,000	94,260,000
8	G	U	6,465,000	77,580,000
9	G	V	6,465,000	77,580,000
10	G	W	6,710,000	-

1	B	N	7,895,000	94,740,000
11	D	X	6,710,000	80,520,000
12	D	Y	6,710,000	-
13	H	Z	6,710,000	80,520,000
14	H	AA	-	80,340,000
15	E	AB	6,690,000	80,280,000
16	E	AC	6,690,000	-
17	E	AD	6,690,000	-
18	E	AE	6,690,000	80,280,000
19	E	AF	6,690,000	80,280,000
20	I	AG	-	94,740,000
21	I	AH	7,450,000	89,400,000
22	J	AI	7,450,000	89,400,000
23	J	AJ	-	80,520,000
24	J	AK	7,895,000	94,740,000
25	J	AL	7,895,000	94,740,000

라. 계약금 대출이자 등의 대납 및 이 사건 각 공급계약의 해제 통지

- 1) 원고는 이 사건 각 공급계약 및 이 사건 확약서에 따라 [표1]의 '계약금 대출금 대납이자', '중도금 대출금 대납이자'란 기재와 같이 피고들의 계약금 및 중도금의 대출이자를 대납하였다.
- 2) 원고는 이 사건 업무협약에 따라 피고 B, F, C, G, D, H의 3차 계약금 대출금을 대위변제하였다.
- 3) 원고는 2022. 11. 1. 피고들에게 이 사건 건물의 입주지정기간인 2022. 7. 11.까지 계약금, 중도금 대출 상환 및 잔금 납부가 이루어지지 않아 원고가 계약금 대출금 등의 대위변제를 하였으므로 이 사건 각 공급계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 발송하였고, 그 무렵 그 통지가 피고들에게 도달하였다(이하 '이 사건 해제통지'라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 13호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고(반소원고)들 및 피고 I에 대한 본소 청구 및 피고(반소원고)들의 반소 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 관한 주장

1) 본소 피고들이 계약금, 중도금 대출금을 상환하거나 잔금을 지급하지 않아 원고는 이 사건 각 공급계약을 해제하고 피고들의 계약금 및 중도금의 대출이자를 대위변제하였으므로, 피고들은 원고에게, 계약금 및 중도금의 대출 이자, 계약금 대출금의 대위변제액의 배액 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2) 반소 원고가 피고(반소원고)들에게 이 사건 각 공급계약의 해제를 통지할 당시 원고는 매도인이 아니었으므로, 원고의 피고(반소원고)들에 대한 이 사건 각 공급계약 해제통지는 부적법하고, 오히려 원고가 위와 같이 이 사건 각 공급계약의 해제를 통지하면서 이 사건 각 공급계약의 이행을 거절하는 의사를 표시한 것은 위법한 이행거절에 해당하므로 피고(반소원고)들이 2023. 11. 6.자 내용증명을 통해 원고의 위법한 이행거절을 이유로 이 사건 각 공급계약을 해제하였다. 따라서 원고는 각 피고(반소원고)들에게 기지급 계약금인 [표2]의 '납입금 합계액'란 기재 각 금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 본소에 대한 판단

1) 이 사건 각 공급계약의 해제 여부 다툼 없는 사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 2022. 11. 1.자 원고의 내용증명을 통해 그 무렵 이 사건 각 공급계약이 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다.

○ 이 사건 각 신탁계약 제3조 제2항 제3호에는 '위탁자는 본건 사업에 필요한 계약들 중 공사도급계약 및 설계 감리용역계약 등 사업시행주체 명의로 체결되어야 하는 계약을 제외한 일체의 계약 체결을 수행한다'고 되어 있고, 이 사건 신탁계약의 [별첨 5] 신탁특약(관토) 제1조 제10호에는 '본건 사업의 분양광고, 홍보, 분양방법 등을 포함한 실질적인 분양업무(분양계약업무, 수분양자의 분양금 납부현황관리 등 분양관련 일체 행위)는 위탁자가 처리하기로 한다'고 되어 있다.

○ 이 사건 각 공급계약 제7조 제1항은 '본 사업은 위탁자인 원고가 수탁자인 M에 시행을 위탁해 진행하는 관리형토지신탁사업으로 실질적인 사업주체는 위탁자인 원고이고, M은 관리형토지신탁계약의 수탁자로서 의무를 부담한다'라고 하였고, 제7조 제3항은 '수분양자는 본 계약에 의하여 M에 발생하는 일체의 의무(해약금 반환, 입주지연 시 지체상금, 하자보수, 중도금 대출이자 납부, 일부세대 소유권이전을 포함한 수분양자에 대한 소유권이전 등)는 신탁계약의

위탁자인 원고가 부담하며, M에게는 책임이 없음에 동의한다'라고 되어 있다.

○ 피고들은 이 사건 각 공급계약을 체결하면서 계약금 대출에 관한 설명을 듣고 M이 아닌 원고에게 이 사건 확약서를 작성해 준 사실 등을 종합하면, 원고는 이 사건 신탁계약이 종료되기 전에도 이 사건 각 공급계약을 해제할 권한이 있다고 봄이 타당하다.

2) 원상회복 및 손해배상의 범위 가) 계약금 대출금, 중도금 대출금에 대한 각 대납이자

원고가 이 사건 각 공급계약, 이 사건 확약서에 따라 피고들의 계약금, 중도금 대출금에 대한 이자를 대납하고, 이 사건 각 공급계약을 해제한 사실은 앞서 본 바와 같으며, 이 사건 확약서를 통한 대출이자 부담약정은 이 사건 각 공급계약의 존속을 전제로 하는 것이므로 위 대출이자 부담약정도 소급하여 효력이 상실되었다. 따라서 피고들은 원고에게 각 [표1]의 '인용금액'란 기재 금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 손해배상금

이 사건 확약서 제6항에서 '계약자의 사유로 금융사의 대위변제(계약금 대출 5%) 요청에 따라 위탁(시행)사가 대위변제할 경우, 계약자는 위탁(시행)사에게 대위변제 금액의 배액을 배상기로 한다. 이와 관련하여 계약자는 분양대행사 및 위탁(시행)사에 일체의 민·형사상 이익을 제기할 수 없다'라고 정한 사실, 이 사건 각 공급계약서 제2조 제1항 제2호에는 '잔금을 입주개시일로부터 입주 지정기간이 경과하도록 납부하지 아니하였을 때 계약을 해제할 수 있다'고 되어 있고, 이 사건 각 공급계약서 제3조 제1항에서는 '제2조 제1항 각호에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 총 공급금액 중 계약금(총 공급금액 중 10%)은 위약금으로 원고에게 귀속된다'고 규정되어 있는 사실, 원고가 이 사건 확약서 및 이 사건 업무협약에 따라 피고 B, F, C, G, D, H의 3차 계약금 대출금을 대위변제한 사실, 이 사건 각 공급계약이 위 피고들의 잔금 미지급을 이유로 해제된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 위 피고들은 원고에게 [표1]의 '손해배상금'란 기재 각 금액을 지급할 의무가 있다.

3) 피고(반소원고)들의 주장에 대한 판단 가) 이 사건 확약서 제6항에 관한 무효 주장에 대한 판단

이 사건 확약서 제6항과 '이 사건 공급계약 제2조 각호에 해당하는 사유로 계약이 해제된 경우 계약금(총 공급금액 중 10%)은 위약금으로 M에 귀속된다'라는 이 사건 각 공급계약 제3조 제1항의 규정을 종합하면, 수분양자의 귀책사유로 이 사건 각 공급계약이 해제되는 경우 원고는 총 공급금액의

15% [=자납한 계약금 5% + (계약금 대출금 5% × 2)]를 배상받을 수 있는데, 이는 일반적인 위약금(총 공급금액의 10%)을 훨씬 상회하여 수분양자에게 과중한 손해배상의무를 부담시키는 것이며, 고객에게 부당하게 불리한 조항으로 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라고 한다) 제6조, 제8조에 따라 무효이며, 설령 유효하더라도 과다하여 감액되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 확약서 및 이 사건 각 공급계약의 각 위 규정에 의하여 피고들은 위약금으로 총 공급금액 중 10%에 해당하는 금액을 부담하는 외에 대출로 지급한 계약금(총 공급금액 중 5%)의 배액 중 원고가 대위변제한 계약금대출원금(총 공급금액 중 5%)를 제외하고 추가로 총 공급금액 중 5%에 해당하는 금액을 부담하게 되므로 결국 총 공급금액 중 15%에 해당하는 금액을 부담하는 결과가 된다 할 것이다. 그러나, 이는 일반적인 분양계약의 경우 총 공급금액 중 10%에 해당하는 금액을 계약금으로 정하여 계약체결일에 지급하도록 하고 같은 금액 상당을 위약금으로 약정하는 것과는 달리 이 사건 각 공급계약에 있어서는 계약금 중 1/2 해당액까지도 원고와 금융기관과의 협약에 따라 대출금으로 충당할 수 있도록 수분양자인 피고들의 부담을 경감하는 대신 피고들이 이를 불이행하여 원고가 이를 대위변제하는 경우 추가적인 위약금을 부담하도록 약정한 것인 점 및 위와 같은 총 위약금의 액수를 고려할 때, 부당하게 과다한 손해배상액의 예정이라고 보기 어렵다. 따라서 위 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고(반소원고)들의 상계항변

피고(반소원고)들은, 설령 원고의 해제권 행사로 이 사건 각 공급계약이 해제되었다고 하더라도 그에 따라 위 피고들이 원상회복으로 원고에게 납입한 계약금, 중도금 및 각 납입일로부터 원고가 이 사건 각 공급계약의 해제 의사표시가 기재된 내용증명우편 발송일인 2022. 11. 1.까지 상법이 정한 연 6%의 비율로 계산한 이자액 상당의 반환채권을 가지므로 이를 자동채권으로 하여 위 대납이자 채권과 상계한다고 항변한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 공급계약은 해제되었으므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고들에게 민법 제548조 제2항에 따른 원상회복으로 피고들로부터 수령한 분양대금과 이에 대하여 납부일 이후의 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 한편 위 계약금 및 이에 대한 지급일부부터의 법정이자 상당액에 관하여 살피건대, 매매계약이 매수인의 귀책사유로 해제되어

매매대금 중 일부가 위약금으로 몰취되는 경우에는 매도인은 그 위약금에 대하여는 매수인에게 원상회복으로 반환할 의무가 없으므로, 위약금에 대한 이자 상당액을 지급할 의무도 없는바(대법원 2015. 12. 10. 선고 2015다207679, 207686, 207693 판결 참조), 이 사건 각 공급계약이 원고의 이 사건 해제통지로 인하여 적법하게 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로 위 피고들이 지급한 대금 중 계약금은 위약금으로 몰취되었다. 따라서 위 계약금 및 이에 대한 지급일부부터의 법정이자 상당액의 원상회복청구권을 가짐을 전제로 하는 피고들의 이 주장 부분은 이유 없다. 또한 중도금 상당액은 피고들의 중도금대출금 중 원금 변제에 모두 충당되었으므로, 결국 원고는 위 피고들에게 피고들이 납부한 중도금에 대한 법정이자를 반환해야 할 의무가 있다(대법원 2022. 4. 28. 선고 2018다290801, 290818 판결의 취지 참조).

한편 이에 대하여 원고는, 피고(반소원고)들이 이 사건 공급계약에 따른 중도금을 납부하기 위하여 중도금대출을 받으면서 AQ 주식회사에 공급대금반환채권을 양도하였으므로 피고(반소원고)들이 이를 자동채권으로 주장할 수 없다고 주장하므로 살피건대, 갑12, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물 Y호, AC호, AD호를 제외한 나머지 호실에 관하여 피고(반소원고)들이 AQ 주식회사에 공급대금반환채권을 양도한 사실을 인정할 수 있다.

이에 대하여 피고(반소원고)들은 위 해제를 조건으로 성립하는 이 사건 중도금 반환채권의 성질상 양도가 금지되므로 위 양도의 효력이 없다고 주장한다. 그러나 위 양도는 1의 라.항 대출금 채무를 담보하기 위한 것으로서 위 채권이 양도 당시 아직 발생하지 않은 조건부의 것이라고 하더라도, 채권자와 채무자, 채권의 종류와 발생원인, 급부의 내용 등이 이미 특정되어 있고, 위 대출금 채무의 불이행 시 이 사건 공급계약의 해제에 따라 발생할 수 있음이 상당 정도 기대된다고 할 것이므로(대법원 2010. 4. 8. 선고 2009다96069 판결 등 참조), 피고(반소원고)들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다만, 갑10, 13호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고(반소원고)들은 중도금대출기관인 AQ 주식회사와 사이에 채권양도계약을 체결하면서 '담보설정자(위 피고들)는 피담보채무(중도금대출채무)를 담보하기 위하여 대상채권(공급계약이 해제, 해지되는 경우 담보설정자가 시행사 등에 대하여 가지는 분양대금반환청구권)을 담보권자에게 양도하고,

담보권자는 대출거래약정 체결 시점부터 이를 양수한다'(제3조 제1항, 제1조 제1, 2호), '이 계약에 따른 담보권자의 양도담보권은 피담보채무가 모두 상환되는 시점에 해지되고 대상채권은 당연히 담보설정자에게 복귀된다'고 약정한 사실, 원고는 [표3]의 각 기재와 같이 AQ 주식회사에게 위 피고들의 중도금대출원금 채무를 대위변제한 사실을 인정할 수 있는바, 그렇다면 원고는 위 피고들에게 피고들이 납부한 중도금에 대한 법정이자를 반환해야 할 의무를 부담한다고 할 것이다. 나아가 위 법정이자 채권의 액수에 관하여 보건대, 원고는 위 피고들로부터 수령한 분양대금 중 중도금에 대하여 위 피고들이 중도금대출금을 통해 원고에게 중도금을 납부한 [표3]의 '시기'란 기재 일자부터 원고가 위 피고들의 중도금대출채무를 대위변제함으로써 중도금을 반환한 [표3]의 '종기'란 기재 일자까지 상법이 정한 연 6%의 비율로 계산한 법정이자인 [표3]의 '이자액'란 기재 금원을 지급할 의무가 있다. 결국 원고가 위 피고들에 대하여 구하는 본소 인용금액에서 위 각 이자액을 상계하면, 남는 금액은 [표3]의 '상계후 잔액'란 기재 금원과 같다.

4) 소결론 따라서, 본소청구에 기하여 원고에게, 피고 I는 [표1]의 '인용금액'란 기재 금액 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 최종송달일 다음날인 2023. 12. 21.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 B, C, D는 [표3]의 '상계후 잔액'란 기재 각 금원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 최종송달일 다음날인 2023. 12. 21.부터 위 피고들이 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 11. 8.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고의 피고 E에 대한 본소청구는 이유 없다.

다. 반소에 대한 판단

이 사건 각 공급계약이 원고의 이 사건 해제통지로 인하여 적법하게 해제되었음은 앞서 본 바와 같고, 피고(반소원고)들의 해제 통지는 위와 같이 이 사건 각 공급계약이 이미 해제된 이후에 원고에게 도달된 것이어서 아무런 효력이 없다. 이와 다른 전제에서 계약금의 반환을 구하는 피고(반소원고)들의 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 나머지 피고들에 대한 본소 청구

가. 청구의 표시: 2의 가. 1)항 기재와 같은 청구

나. 근거

1) 피고 F, H: 자백간주에 의한 판결 (민사소송법 제208조 제3항 제2호)

2) 피고 G, J: 공시송달에 의한 판결 (민사소송법 제208조 제3항 제3호)

4. 결론

따라서, 원고의 피고 F, G, H, I, J에 대한 각 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 B, C, D에 대한 각 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 각 본소청구는 이유 없어 기각하며, 피고 E에 대한 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고(반소원고)들의 이 사건 각 반소청구는 모두 이유 없어 기각한다.

판사강수정

별지