

서울중앙지방법원 2024. 3. 26 선고 2023가단5301289(본소), 2023가단5496460(반소) 판결
[중도금반환 청구의 소 · 구상금]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 11. 26 선고 2024나19606(본소), 2024나19613(반소) 판결
서울중앙지방법원 2024. 3. 26 선고 2023가단5301289 판결

전문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 권기수

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 변호사 전치영, 김수인

변론종결 2024. 3. 12.

판결선고 2024. 3. 26.

주문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 195,148,773원 및 이에 대하여 2023. 8. 10.부터 2023. 12. 15.까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 46,205,227원 및 이에 대하여 2022. 6. 22.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

주문 제1항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 피고는 부동산 시행업, 부동산 개발업, 건설업, 부동산 분양대행업 등을 영위하는 회사이고, 원고는 피고가 시행위탁자로서 분양하는 인천 중구 C에 있는 D 근린생활시설 E호(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)를 분양받은 사람이다.

나. 원고는 2021. 5. 1. 이 사건 상가를 482,688,000원에 분양받기로 하는 분양계약(갑 제1호증 및 을 제4호증에 기한 계약으로 이하 ‘이 사건 계약’이라 하고, 위 계약서를 ‘이 사건 계약서’라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 계약상 분양대금 납부일정 등은 다음 표 기재와 같다.

구분	계약금(10%)		중도금(50%)					잔금(40%)
	계약시	계약체결 후 7일 이내	1차(10%)	2차(10%)	3차(10%)	4차(10%)	5차(10%)	입점지정일
납부일자			2021.5.21.	2021.5.21.	2021.10.22.	2022.3.22.	2022.6.20.	
납부금액 (원)	5,000,000	43,268,000	48,268,800	48,268,800	48,268,800	48,268,800	48,268,800	193,075,200

다. 원고와 피고는 이 사건 계약을 통하여 ① 원고는 1~4차까지의 중도금은 피고가 알선하는 대출을 통하여 납부할 수 있고, 위 중도금 대출금에 대한 대출일부부터 입점지정기간 개시일 전일까지의 이자는 피고가 부담하며, ② 원고는 그 이후의 이자를 직접 납부하고, 입점 전까지 중도금 대출금을 상환하거나 담보대출로 전환하기로 약정하였다(이 사건 계약서 제5조).

라. 원고는 2021. 5. 7.까지 계약금 합계 48,268,800원을 스스로 납부하였고, 1~4차 중도금 합계 193,075,200원(= 48,268,800원 × 4회차)은 F저축은행에서 대출을 실행하여 납부하였다(이하 ‘이 사건 대출금’이라 한다). 피고는 위 대출금융기관과의 업무협약에 따라 원고의 이 사건 대출금 채무를 연대보증 하였다. 원고는 5차 중도금 명목으로 2022. 6. 20. 12,000,000원 및 2022. 6. 21. 36,278,800원의 합계 48,278,800원을 스스로 납부하였다.

마. 이 사건 대출금의 변제기 경과 후 피고는 연대보증인으로서 F저축은행의 청구에 따라 2023. 8. 10. 이 사건 대출금 원금 193,075,200원 및 지연이자 2,073,573원의 합계 195,148,773원을 변제하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제3 내지 6, 11호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 계약에 의하면, 중도금을 납부한 후에도 원고는 피고의 동의를 얻어 계약을 해제할 수 있다. 그런데 원고가 경제적 사정으로 잔금지급의무를 이행할 수 없는 상태이고, 피고 또한 원고의 이 사건 대출금 채무를 대위변제함으로써 이 사건 계약 해제에 동의하는 취지의 의사를 표시한 것으로 볼

수 있는바, 원고는 피고의 동의하에 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 계약을 해제한다1).

2) 따라서 피고는 이 사건 계약서 제5조 제7항에 따라 원고에게, 원고가 기지급한 분양대금 합계액 289,622,800원(= 계약금 48,268,800원 + 이 사건 대출금으로 납부한 1~4차 중도금 193,075,200원 + 5차 중도금 48,278,800원)에서 위약금 48,268,800원과 피고가 대위변제한 195,148,773원을 공제한 후 잔액인 46,205,227원(= 289,622,800원 - 48,268,800원 - 195,148,773원) 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고의 주장과 같이 이 사건 계약의 해제에 대하여 피고의 동의가 인정되는지 보건대, 위에서 든 증거에 의하면, 이 사건 계약서 제16조 제3항이 ‘원고는 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금을 1회라도 납부하거나 시행수탁자(G 주식회사)가 계약이행에 착수한 후에는 시행수탁자와 피고가 인정하는 경우에 한한다.’라고, 제16조 제6항이 ‘본조 제1 내지 3항에 따라 본 계약이 해제된 경우, 피고와 시공사(H 주식회사)의 보증에 따라 원고가 금융기관으로부터 대출받은 대출금이 있는 경우에는 원고는 대출원리금(피고가 원고를 대신하여 금융기관에 대납한 대출이자 전액을 포함한다)을 대출금융기관에 상환하여야 하며, 시행수탁자와 피고는 원고에게 반환하여야 할 공급금액에서 위약벌(계약금) 및 제3조의 연체료, 피고가 대위변제한 금액(무이자에 따른 이자 대납분 포함)이 있을 경우 대위변제금(이자, 비용, 원리금 등)을 우선 공제한 후 중도금 대출을 받은 경우에는 본 계약 및 금융기관의 대출약정 등에 따라 피고 또는 시공사가 중도금 대출 금융기관에 직접 원고를 대위변제하여 대출원리금 채무변제에 충당하기로 하고 원고는 이에 수인·동의하며, 나머지 잔액이 있을 경우 그 잔액을 반환할 수 있다.’라고, 이 사건 계약서 제5조 제7항이 ‘원고가 중도금 대출을 받은 후 제16조에 해당하는 사유로 계약이 해제된 때에는 원고에 대한 중도금 대출금 무이자 혜택은 소급하여 효력을 상실하며, 시행수탁자는 원고가 납부한 공급금액에서 위약금(공급금액의 10%, 계약금), 중도금의 대출이자(연체료 포함), 대출원금(대출원금은 대출금융기관에 대출약정 등에 따라 피고가 원고를 대위하여 대위변제), 관리비의 순으로 공제한 후 잔액이 있을 경우에 한하여 그 잔액을 원고에게 반환한다.’라고 각 정한

사실이 인정되고, 피고가 원고의 이 사건 대출금 채무를 대위변제한 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 그러나 한편 위 사실과 위에서 든 증거 및 을 제1, 7 내지 10호증의 각 기재를 통하여 알 수 있는 다음의 사정, 즉 ① 이 사건 계약서 제16조 제6항의 취지는 '같은 조 제3항에 따라 계약이 해제된 때에 원고는 피고의 알선으로 실행한 중도금 대출금을 변제하여야 하고, 피고가 이를 대위변제한 경우 그 대위변제금을 원고가 납부한 분양대금에서 공제한 뒤 잔액을 반환한다.'는 것으로서, 이 사건 계약이 해제됨을 전제로 할 때만 피고가 원고를 대위하여 이 사건 대출금을 변제할 수 있다는 취지는 아닌 점, ② 피고는 이 사건 대출금 채무의 연대보증인으로서 채권자인 대출금융기관의 청구에 따라 보증채무를 이행한 것으로 보일 뿐인 점, ③ 오히려 피고는 2023. 6. 1. 원고에게 입점지정기간을 2023. 6. 2.부터 2023. 6. 20.까지로 안내하고, 2023. 7. 12.경부터 2023. 8. 11.경까지 3차례에 걸쳐 원고에게 내용증명우편을 보내 잔금 납부를 독촉하며 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 제공할 준비가 완료되었다는 통지를 하는 등 원고에게 이 사건 계약상 의무 이행을 촉구한 점 등을 종합하면, 원고 주장의 위 사정만으로는 피고가 원고의 계약해제에 대하여 동의한 것이라고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 피고의 동의를 얻음으로써 원고에게 이 사건 계약을 해제할 권한이 있음을 전제로 한 원고의 위 주장은, 피고가 반환하여야 할 분양대금의 범위에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 앞서 본 기초사실에 의하면, 피고는 원고에게 대위변제금 195,148,773원 및 이에 대하여 대위변제일인 2023. 8. 10.부터 이 사건 반소장부분 송달일인 2023. 12. 15.까지는 상법이 정한 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 원고는, 이 사건 계약이 해제되었음을 전제로 원고의 피고에 대한 분양대금 반환채권을 자동채권으로 하여 피고의 위 구상금채권을 상계한다고 항변하나, 원고 주장의 해제권을 인정할 수 없음은 위에서 본 바와 같으므로 위 항변은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 강신영

1) 원고는 변론 종결 이후 2024. 3. 20. 참고서면을 제출하여 분양담당 직원의 강권으로 이 사건

상가에 관한 분양계약을 체결하였다는 취지로도 기재하였으나, 이는 전체적으로 원고가 분양대금을 납부할 자력이 없어 계약 해제를 할 상황이라는 종전 주장과 다르지 않은 것으로 보인다.