

인천지방법원 2020. 12. 3 선고 2020가단217327(본소), 2020가단240105(반소) 판결
[계약금반환청구 · 소유권이전등기신청절차인수청구 등]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 법무법인 신의

담당변호사 박종익, 이동신

변론 종결 2020. 11. 5.

판결 선고 2020. 12. 3.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 공동하여 원고(반소피고)에게 60,000,000원과 이에 대하여 2019. 9. 4.부터 피고(반소원고) B은 2020. 3. 25.까지, 피고(반소원고) C은 2020. 3. 26.까지, 피고(반소원고) D은 2020. 5. 7.까지, 피고(반소원고) E은 2020. 3. 26.까지 각 연 6%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)들의 각 반소 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)들은 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 60,000,000원과 이에 대하여 2019. 9. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고들에게 30,000,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고는 피고들로부터 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 2018. 10. 16.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기신청절차를 인수하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들은 자금을 공동으로 투자하여 서울 성북구 F 다세대 주택(이하 '이 사건 주택'이라고 한다) 30개 호실을 신축하고, 각 1/4 지분에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고의 누나 G은 임대사업을 목적으로 2018. 10. 16. 피고들과 사이에 이 사건 주택 H동 I호, J호, K호, L호, M호, N동 I호, J호, K호, O호, M호에 관하여 각 호실당 매매대금 240,000,000원으로 하고, 각 계약금 10,000,000원은 계약일에, 각 중도금 5,000,000원은 2018. 12. 30., 각 잔금 225,000,000원은 2019. 2. 10. 각 지급하기로 하는 내용의 각 분양계약을 체결하고, 위 계약일에 피고들에게 위 10개 호실에 대한 계약금 합계 100,000,000원(=10개 호실×10,000,000원)을 지급하였다.

다. 원고는 2018. 11. 초경 피고들과 사이에 위 분양계약 전체에 관하여 G의 계약자 지위를 인수하기로 하고, 2018. 11. 중순경 피고들과 사이에 매수인을 원고로 변경하되 위 분양계약서와 동일한 내용의 분양계약서를 2018. 10. 16.자로 소급하여 이 사건 주택 각 호실별로 다시 작성(이하 원고가 G으로부터 계약자의 지위를 인수하여 피고들과 사이에 체결한 위 분양계약을 '이 사건

분양계약'이라고 한다)하였는데, 위 각 호실에 관한 분양계약서에는 아래와 같은 내용의 특약사항이 기재되어 있다.

1. 현 시설물 상태로 계약한다.
2. 본 계약에 있어 매도인과 매수인은 상대의 권리와 의무를 다 하기로 한다.
3. 2019년 2월 10.일로 계약은 종료되며 남은 세대는 상호 협의 후 진행여부를 결정한다.
4. 잔금은 임차인의 전세금으로 지급하기로 한다.
5. 중도금은 전세계약이 완료되면 매수인이 매도인에게 지급한다.

라. 이 사건 주택 H동 M호에 관하여는 2019. 3. 19., N동 O호에 관하여는 2019. 7. 10., N동 M호에 관하여는 2018. 12. 27. 각 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, H동 L호는 제3자에게 매각되어 이에 관한 이 사건 분양계약은 해제되었으며, 이 사건 주택 H동 I호, J호, K호, N동 I호, J호, K호는 여전히 피고들 명의로 소유권보존등기가 되어 있다.

마. 피고들은 2019. 7.경 원고와 사이에 임대차계약이 체결되지 않은 이 사건 주택 H동 I호, J호, K호, N동 I호, J호, K호에 관한 분양계약에 관하여 분양계약을 진행할지 여부에 관하여 협의가 이루어지지 않자 2019. 8. 22.경 원고에게 아래와 같은 내용의 내용증명을 보냈다.

제목: 부동산 계약 이행 요청

[계약내용]

부동산 소재지: 서울시 성북구 F건물 H동 M, L, K, J, I, N동 O, M, K, J, I

계약일: 2018년 10월 16.일

계약금: 각 세대별 일천만원(10,000,000)

중도금: 각 세대별 오백만원(5,000,000)

잔금: 각 세대별 이억이천오백만원(225,000,000)

매매대금: 각 세대별 이억사천만원(240,000,000)

(중략)

2. A씨는 2018년 10월 16.일에 위 부동산을 갭투자로 계약한 바 있습니다.

3. 2018년 12월 30.일 각 세대별 중도금을, 2019년 2월 10.일 각 세대별 잔금 중 일부세대를

입금하지 않았습니다.

4. 중도금 및 잔금이 입금되지 아니한 H동 K, J, I, N동 K, J, I호 등에 대한 매매잔금을 요청합니다.

5. H동 K호 잔금 5,000,000원, 중개수수료 및 기타 등기비용

N동 K호 잔금 5,000,000원, 중개수수료 및 기타 등기비용

위 H동 K호, N동 K호는 전세계약까지 이루어졌음에도 불구하고 잔금과 등기이전을 임의적으로 하지 않고 있습니다.

6. H동 J호 매매잔금 230,000,000원

H동 I호 매매잔금 230,000,000원

N동 J호 매매잔금 230,000,000원

N동 I호 매매잔금 230,000,000원

7. 잔금 만료일인 2019년 2월 10.일이 6개월 이상 입금이 연체되어 있습니다. 매매잔금을 2019년 9월 10.일까지 지정된 계좌로 입금해 주시기 바라며, 지정된 날짜까지 매매잔금을 지급하지 않을 시에는 본 계약을 해약으로 간주하겠습니다.

8. 본 계약서의 특약사항 중 3번 사항인 '2018년1) 2월 10일로 계약은 종료되며 남은 세대는 상호 협의 후 결정한다'라는 문구는 본계약의 매매종료일자로 표현한 것입니다.

9. 2019년 2월 10.일까지 중도금 및 매매잔금을 입금하여야 하는데도 매매잔금이 입금이 안되어 협의 후 연장된 것임에도 불구하고 명의이전 및 매매잔금을 미루고 있습니다.

(후략)

바. 이에 원고는 2019. 9. 2. 피고들에게 아래와 같은 내용의 내용증명을 보냈다.

1. 본인은, 갭(gap)투자의 목적으로 귀하(공유자 B, C, D, E, 이하 '귀하'라 함)와, 귀하 소유의 서울 성북구 F 도시형생활주택(단지형 다세대주택) 10개 호수를 2018. 10. 16. 각 호수 매매대금 240,000,000원(2018. 10. 16. 계약금 10,000,000원, 2018. 12. 30. 중도금 5,000,000원, 잔금 2019. 2. 10. 225,000,000원)으로 한 매매계약을 하고(이하 '이 계약'이라 함), 이 계약으로 귀하에게 10개호의 계약금 100,000,000원을 지급하였으며, 이 중 4개호에 대하여는 소유권이전등기 등을 완료하였습니다.

2. 이 계약은, 일반적인 매매계약과 다르게, 본인의 갭투자 목적에 의한 매수계약으로, 매도인인 귀하가 전세입자(전세보증금 225,000,000원)를 잔금일 전에 입주시키게 되면 이를 잔금으로 대체하며(특약사항 2호 및 3호), 본인이 귀하에게 중도금을 지급하고(특약사항 5호), 귀하로부터 소유권일 이전받기로 하는 조건부 계약으로, 이에 이 계약의 잔금 및 종료일은 2019. 2. 10.로 하고, 이날까지 입주할 전세입자가 없는 경우에는 상호 협의 후 계약의 진행여부를 결정기로 하였습니다(특약사항 3호).

3. 그런데, 위 4개호를 제외한 6개호는 계약종료일인 2019. 2. 10.까지 전세입자 미계약으로, 이후, 본인은 귀하에게 이행지체에 따른 계약의 종료를 구두상 고지하고, 귀하에게 계약서 제6조에 의한 위약금은 구하지 않더라도, 지급된 계약금 60,000,000원의 반환을 요청한바, 귀하는 위 조건부계약(이행지체 책임)을 무시한 채, 중도금 및 잔금의 이행을 촉구하는 내용증명을 본인에게 발송하였습니다.

4. 계약서상 특약사항 3호의 "계약의 종료"는 귀하가 이 계약의 조건을 이행(세입자의 입주)치 못하여 이행지체에 빠지는 경우, 우선 상호협의를 의하도록 하나, 협의가 되지 않는 경우에는 귀하의 이행지체에 따른 계약이행불능에 의한 계약의 해제를 의미하는데, 이미 본인은 귀하와 협의가 되지 않으므로 2019. 2. 10.이 지나 전세입자의 미계약(귀하의 귀책에 의한 계약이행불능)에 의한 계약의 종료의 의사를 구두상 표시한 바가 있습니다.

5. 따라서 본인은, 귀하에 대하여 이 계약의 해제를 통지하고, 귀하의 계약이행불능에 따른, 지급된 계약금의 반환을 청구하오니 이를 이행하여 주시기 바라며, 불이행시 부득이 법적 조치를 할 수 밖에 없음을 고지하는 바입니다.

사. 피고들은 2019. 9. 11.경 다시 원고에게 아래와 같은 내용의 내용증명을 보냈다.

(전략)

2. 우선 1번 내용 중 4개호의 소유권이전등기를 하신 것이 아니고 3개호의 소유권이전등기를 하셨습니다(H동 M호, N동 O호, N동 M호).

2-1. N동 L호에 대해서는 계약금반환을 해드렸습니다.

3. 보내주신 2번 항에 적시해 주셨듯이 2019. 2. 10.이 매매계약금 및 잔금 종료일입니다. 2019. 2.

10.까지 계약서상 전 세대 매매잔금을 입금을 하셔야 하는데 입금이 이루어지지 않아 다른 매매자까지 찾아드리며 위 (2-1사항) 협의 하에 계약금까지 반환해 드리면서까지 매매잔금을 연장해 온 것입니다.

4. 보내주신 3번 항에 적시하신 이행지체에 전세세입자에 대한 저희 의견은 이렇습니다. 부동산업 관행에 따라 전세세입자를 찾아 매매잔금을 맞추는 것은 A님에게 편의를 위해 해드린 것이지, 마치 저희가 모든 전세 세입자를 맞춰야 하는 것이 아닙니다.

매매잔금에 대한 처리 문제는 오로지 A님의 몫이지 저희가 매매잔금을 처리해 드리는 것이 아닙니다.

5. 매매잔금의 입금일을 지난 1차 내용증명에 2019. 9. 10.로 해드렸습니다. 그동안에 상호관계를 생각하여 2019년 9월 25.일로 연장해 드리기로 하였으니 착오 없으시길 바랍니다.

6. H동 K호 잔금 5,000,000원, 중개수수료 및 기타 등기비용

N동 K호 잔금 5,000,000원, 중개수수료 및 기타 등기비용

위 H동 K호, N동 K호는 전세계약까지 이루어졌음에도 불구하고 잔금과 등기이전을 임의적으로 하지 않고 있습니다.

7. H동 J호 매매잔금 230,000,000원

H동 I호 매매잔금 230,000,000원

N동 J호 매매잔금 230,000,000원

N동 I호 매매잔금 230,000,000원

8. 매매잔금 2019년 9월 25.일입니다.

(후략)

아. 이 사건 주택 각 호실은 아래와 같이 전세계약이 체결되었다.

H동 I호	2020. 4. 21.	2020. 6. 22.	225,000,000	피고들 명의 소유권보존등기
H동 J호	2019. 11. 12.	2020. 1. 9.	225,000,000	피고들 명의 소유권보존등기
H동 K호	2019. 6. 29.	2019. 8. 7.	225,000,000	피고들 명의 소유권보존등기
H동 L호				분양계약 해제
H동 M호	2019. 1. 5.	2019. 3. 30.	225,000,000	2019. 3. 19. 원고 명의 소유권이전등기
N동 I호	2020. 1. 16.	2020. 3. 5.	225,000,000	피고들 명의 소유권보존등기
N동 J호	2020. 3. 6.	2020. 3. 27.	225,000,000	피고들 명의 소유권보존등기

H동 I호	2020. 4. 21.	2020. 6. 22.	225,000,000	피고들 명의 소유권보존등기
N동 K호	2019. 6. 9.	2019. 7. 28.	225,000,000	피고들 명의 소유권보존등기
N동 O호	2019. 5. 22.	2019. 7. 10.	225,000,000	2019. 7. 10. 원고 명의 소유권이전등기
N동 M호	2018. 11. 24.	2018. 12. 27.	225,000,000	2018. 12. 27. 원고 명의 소유권이전등기

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 8호증, 을2호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 및 반소에 관한 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 피고들은 이 사건 주택이 30개 호실에 이르러 이를 조속히 분양할 목적으로 속칭 갭 투자를 목적으로 하는 원고에게 그 중 10개 호실의 수분양을 제시하면서 대신 세입자를 유치하여 주고 이때 세입자로부터 받은 보증금을 잔금으로 대체하며, 그 이행기한을 2019. 2. 10.까지로 하고, 위 기한까지 세입자를 유치하지 못하는 잔여 호실에 대해서는 상호 협의 후 계약의 진행여부를 결정하기로 하자고 제의하였고(이른바 세입자 유치조건부 계약), 원고는 이를 수용하여 위 조건을 이 사건 분양계약 특약사항에 명시하였다.

2) 즉, 2019. 2. 10. 이 사건 분양계약은 종료가 되고, 그 이후 원고와 피고들 사이에 합의가 될 경우 매매계약 조건 등을 다시 협의하여 계약을 진행하게 되지만 합의가 되지 않을 경우에는 나머지 호실에 대하여는 계약이 해제되는 것으로 보아야 하고, 피고들은 2019. 2. 10.까지 이 사건 주택 6개 호실에 대한 세입자를 유치하지 못함으로써 이 사건 분양계약의 이행불능 상황을 초래하였으므로, 원고의 해제의 의사표시에 의해 이 사건 주택 6개 호실에 관한 이 사건 분양계약은 해제되었다.

3) 따라서 이 사건 분양계약이 해제됨에 따라 피고들은 연대하여 원고에게 이 사건 분양계약에 따라 이 사건 주택 6개 호실에 관하여 이미 지급한 계약금 60,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

1) 이 사건 분양계약 및 특약사항은 2019. 2. 10.까지 임대차계약이 이루어지면 임대보증금을

피고들이 수령하여 분양잔금을 지급받은 것으로 갈음하고, 만일 그 때까지 임대차계약이 이루어지지 않아 잔금을 지급받지 못하게 되면, 원고와 협의하여 잔금일을 늦추거나 원고가 직접 자금을 융통하여 피고들에게 잔금을 지급하는 등 적절한 방법으로 잔금을 지급하기로 하겠다는 의미로 작성된 것이다.

2) 피고들은 2019. 2. 10.까지 임대차계약이 체결되지 못한 이 사건 주택 호실에 관하여 원고에게 매매잔금 지급을 유예해 주었는데, 이 사건 주택 10개 호실에 관하여 모두 임대차계약이 체결되어 임대차보증금을 모두 지급받음으로써 잔금을 모두 지급받았으므로, 원고는 피고들에게 이 사건 분양계약에 따라 이 사건 주택 6개 호실에 관한 중도금 30,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고는 이 사건 주택 6개 호실에 관하여 이 사건 분양계약에 따라 소유권이전등기절차를 인수할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 분양계약 특약사항의 의미

1) 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하고(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 등 참조), 위와 같은 특별한 사정에 대한 증명책임은 처분문서의 문언과 배치되는 사실을 주장하는 측에 있다(대법원 2015. 9. 10. 선고 2015다31308 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약서 특약사항 제3 내지 5항은 이 사건 분양계약서 본문에서 각 중도금 및 잔금 지급시기를 정하고 있음에도 불구하고 중도금은 전세계약이 완료되면 매수인이 매도인에게 지급하고, 잔금은 임차인의 전세금으로 지급하는 것으로 하여 특별히 소위 갭 투자자인 원고 입장에서 분양계약에서 중요한 요소인 중도금 및 잔금의 지급방법과 시기에 관하여 정하고 있고, '2019. 2. 10.' 계약은 종료되며 남은 세대는 상호 협의 후 '진행여부'를 결정하도록 정하고 있는바, '계약의 종료'는 2019. 2. 10. 이 사건 분양계약의 효력이

상실된다는 것 외에 달리 해석될 여지가 없어 보이는데다가 위와 같이 분양계약의 효력이 상실된다는 의미로 이해해야만 그 이후 '진행여부', 즉 해당 호실에 관한 분양계약을 다시 체결하여 진행할지 여부에 관하여 협의하여야 한다는 위 특약사항이 문언 그대로 의미를 갖는 것이지, 위 특약사항이 피고들의 주장과 같이 단순히 잔금 지급기일을 2019. 2. 10.로 정한 것이고, 그 무렵까지 임대차계약이 이루어지지 않아 잔금 지급이 되지 않을 경우 다시 잔금 지급 조건을 협의한다는 의미에 불과하다면, 굳이 2019. 2. 10.을 굳이 계약 종료일로 명시하거나 '진행여부'를 협의하도록 규정할 이유는 없어 보이고, 중도금 및 잔금 지급방법과 시기가 중요한 갭 투자자인 원고 입장에서 위와 같은 특약사항을 계약 조건으로 받아들였을 것이라고 보기 어렵다.

3) 한편, 증인 P의 증언에 의하면, 이 사건 주택의 분양대행업체의 직원인 P은 '위 특약사항에서 2019. 2. 10. 계약은 종료되는 것으로 정한 이유는 보통 분양계약이 3개월마다 갱신하게 되어 있고, G이 겨울에만 한국에 있는다고 하여 나중에 협의 후 진행하고자 날짜를 지정해 주었기 때문이고, 가격이 변동될 수 있고 전세금액이 다 다르기 때문에 실제 전세금에 맞춰서 계약을 진행하기 위해서 넣었다'는 취지로 증언하였으나, 증인 P의 증언에 의하더라도 위와 같이 분양계약이 3개월마다 갱신하게 되어 있다는 점을 원고에게 고지한 사실은 없어 보이고, 가격 변동이나 전세금액의 불확정 문제는 2019. 2. 10. 이전에도 존재하였으므로, 위와 같은 사정만으로 2019. 2. 10. 계약이 종료됨을 명시할 이유는 없어 보이는 점, 증인 P은 'G에게 이 사건 주택을 소개시켜 준 Q는 계약 조건에 관하여 전혀 문의하지 않았고, 위 특약사항은 일반적인 들어가는 문구라서 문의할 것도 없었다. 원고도 이 사건 분양계약서를 작성할 당시 특약사항에 관한 얘기가 전혀 없었다'고 증언하기도 하고, '원고가 P에게 종료된다는 문구가 무슨 의미인지 많이 물어봤고, 이에 대한 P이 합의하에 종료시킬 수도 있다고 설명한 적도 있다. 그렇지만 전세금, 잔금을 맞추는 것은 분양팀이 하는 일이 아니고 매수인의 책임이므로 2019. 2. 10.이 지났다고 하여 협의 없이 계약이 종료되었다고 볼 수 없고, 결국 잔금은 매수인이 책임져야 하는 것이다'는 취지로 증언하기도 한 사실이 인정되는바, 이 사건 분양계약 특약사항에 관하여 구체적으로 원고에게 어떠한 설명을 하였는지에 관한 증언 내용에 일관성이 없어 이를 그대로 믿기 어렵고, 증인의 증언대로 위 특약사항에 관하여 구체적으로 문의가 없어 설명하지 않은 것이 사실이라면 원고가 위 특약사항의

문언 자체의 의미를 넘어서 피고들의 의도하는 바와 같은 내용의 조항인지 인식하기 어려워 보일 뿐만 아니라 위 증언에 의하면, 원고는 임대차계약이 체결되었는지 여부에 관하여 분양대행업체에 문의만 할 뿐 임차인 모집은 분양대행업체가 주도적으로 한 사실, 갭 투자의 경우 계약에 있어서 대금지급 방법이나 시기가 굉장히 중요한 요소일 터인데, 이 사건 분양계약에서는 잔금은 전세금으로, 중도금은 전세계약이 완료되면 각 지급하기로 특약한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 2019. 2. 10.까지 임대차계약에 체결되지 아니하여 잔금이 미지급된 것으로 처리될 경우, 원고와 피고들 사이에 협의가 이루어지지 않는다는 이유로 원고에게 중도금 및 잔금을 피고들에게 현실적으로 지급해야 할 의무가 발생한다고 보기 어렵다.

4) 또한 갑9호증의 기재, 증인 P의 일부 증언에 의하면, 원고는 이 사건 분양계약 이후 이 사건 주택을 되도록 제3자에게 매도하고자 하였고, G은 2018. 12. 15.경 Q의 배우자로부터 'P실장(P) 오늘 만났는데요. (중략) 어쨌든 전세 놓지 말고 매매로 해달라 했는데 2월 10일 계약날짜에 전세 나간 거 매매된 거 해서 계산하자네요. (중략) 그러나 계약일 2월 10일까지 계산해준대요. (중략) 2월 10일까지 기다려봐서 전세 나가면 그거 빼고 계산해준다는 거예요. 매매가 되는 것도 빼고'라는 문자메시지를 받고 이를 그대로 원고에게 전달해준 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 분양계약 이후 이 사건 주택을 인수하기 꺼려했던 원고가 분양대행업체에 되도록 이 사건 주택을 매도하되, 안 될 경우 임차인을 구해달라고 부탁한 것으로 보이고, 분양대행업체는 2019. 2. 10.을 기준으로 하여 매매된 호실과 임대차계약이 체결된 호실을 제외한 나머지 호실은 계산, 즉 원고의 요구대로 이 사건 분양계약을 종료시키고 계약금을 반환하는 것으로 정산해주기로 한 것으로 보인다.

5) 따라서 이 사건 분양계약 특약사항은, 2019. 2. 10.까지 이 사건 주택 각 호실의 임대차보증금을 지급받아 이를 잔금 지급에 갈음하고, 그때까지 임대차보증금이 지급되지 않는 호실에 관한 분양계약은 그 효력이 상실된다는 의미로 해석함이 상당하다.

나. 본소 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 2019. 2. 10.까지 잔금지급이 완료되지 않은 이 사건 주택 각 호실에 관한 이 사건 분양계약은 효력을 상실하였고, 그 이후 원고와 피고들 사이에 잔여 호실에 관하여 협의가 성립하지 아니하였으므로, 피고들은 원상회복으로 공동하여 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 이

사건 주택 H동 I호, J호, K호, N동 I호, J호, K호에 관하여 지급한 계약금 합계 60,000,000원(=6개 호실×10,000,000원)과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2019. 9. 4.부터 피고 B은 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 3. 25.까지, 피고 C은 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 3. 26.까지, 피고 D은 소장 부분 송달일인 2020. 5. 7.까지, 피고 E은 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 3. 26.까지 각 상법이 정한 연 6%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 특별법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고는 피고들이 연대하여 위 돈을 지급할 의무가 있다고 주장하고, 피고들은 연대하여 위 돈을 지급할 의무가 없다고 주장하므로 살피건대, 채권자나 채무자가 여러 사람인 경우에 특별한 의사표시가 없으면 채권자나 채무자들은 균등한 비율로 권리의무를 부담하고, 여러 명의 매도인이 매매계약을 체결한 경우에 매매계약의 종료를 원인으로 한 부당이득으로서 매수인이 이미 지급한 매매대금을 반환할 채무는 특별한 사정이 없다면 분할채무로 보아야 하지만, 계약의 체결이나 이행과정에 있어 매도인들이 공동으로 권리의무를 부담하고 매도인들이 서로 밀접한 신분관계가 있어 계약 이행에 관하여 매도인들 전원의 의사나 능력이 일체로서 고려되었다면 그 부당이득반환채무도 성질상 불가분채무에 해당한다고 봄이 타당하므로(대법원 1997. 5. 16. 선고 97다7356 판결 등 참조), 피고들이 자금을 공동으로 투자하여 이 사건 주택을 신축하여 분양하는 사업을 한 이상 피고들의 위 원상회복의무도 불가분채무라고 해석함이 상당하다].

다. 반소 청구에 관한 판단

살피건대, 2019. 2. 10.까지 잔금지급이 완료되지 않은 이 사건 주택 각 호실에 관한 이 사건 분양계약의 효력이 상실되었음을 앞서 본 바와 같으므로, 2019. 2. 10.까지 잔금지급이 완료되지 아니한 이 사건 주택 H동 I호, J호, K호, N동 I호, J호, K호에 관한 이 사건 분양계약이 유효함을 전제로 한 피고들의 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 각 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고들의 원고에 대한 각 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사문주희

별지