

인천지방법원 2021. 1. 8 선고 2019가합59652 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김종웅

피고1. 유한회사 C

2. D 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인 미추홀 담당변호사 장성관

변론 종결2020. 11. 13.

판결 선고2021. 1. 8.

주 문

1. 피고들은 연대하여, 원고 A에게 43,169,153원, 원고 B에게 331,192,936원과 각 이에 대하여 2019. 4. 2.부터, 피고 유한회사 C은 2019. 8. 6.까지, 피고 D 주식회사는 2019. 8. 5.까지는 연 2%, 각 그 다음날부터 2021. 1. 8.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 A와 피고들 사이에 생긴 부분 중 2/3는 원고 A가, 나머지는 피고들이 각 부담하고, 원고 B와 피고들 사이에 생긴 부분 중 2/5는 원고 B가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여, 원고 A에게 122,430,000원과 그 중 81,620,000원에 대하여 2017. 11. 25.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%, 40,810,000원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 원고 B에게 528,959,000원과 그 중 324,030,000원에 대하여 2017. 11. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%, 108,014,000원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%, 96,915,000원에 대하여 2017. 11. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 2%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

피고 유한회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)은 인천 서구 E(2018. 7. 16. 같은 구 F로 변경) 대 1,927.5m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상 G 근린생활시설(이하 '이 사건 상가'라 한다) 신축·분양사업의 시행사로서 2017. 8. 28.경 피고 C을 위탁자 겸 수익자, 피고 D 주식회사(변경 전 상호 주식회사 H, 이하 '피고 D'이라 한다)을 수탁자로 하여 이 사건 토지 및 이 사건 상가를 신탁재산으로 하는 관리형토지신탁계약을 체결하고, 위 신탁계약에 따라 2017. 8. 31. 이 사건 토지에 관하여 수탁자인 피고 D 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 한편, 원고들은 피고 C 또는 피고 D으로부터 이 사건 상가의 호실을 분양받은 사람이다.

나. 원고들과 피고 C 사이의 분양계약

1) 원고 A는 2017. 10. 19. 피고 C로부터 이 사건 상가 I호를 분양대금 408,100,000원에 매수하기로 하는 분양계약을 체결하고, 피고들에게 계약금 81,620,000원(= 2017. 10. 19.

40,810,000원 + 같은 달 24. 40,810,000원)을 지급하였다.

2) 원고 B는 피고 C로부터, 2017. 3. 10. 이 사건 상가 J호를 분양대금 1,080,140,000원, 같은 해 9. 26. 이 사건 상가 K호를 분양대금 322,442,000원, 이 사건 상가 L호를 분양대금 646,714,000원에 각 매수하기로 하는 분양계약을 체결하고, 피고들에게, 이 사건 상가 J호에 대한 계약금 및 중도금으로 324,030,000원(= 2017. 1. 9. 10,000,000원 + 같은 달 16. 20,000,000원 + 2017. 2. 17. 30,000,000원 + 2017. 3. 7. 40,000,000원 + 같은 달 9. 8,010,000원) + 2017. 6. 12. 216,020,000원)을 지급하고, 2017. 9. 26. 이 사건 상가 K호에 대한 계약금 64,488,000원과 이 사건 상가 L호에 대한 계약금 129,342,000원을 각 지급하였다.

다. 원고들과 피고들 사이의 분양계약

원고들은 피고들과 사이에, 피고 D를 분양사업자, 분양대금관리자 겸 시행수탁자, 원고들을 각 수분양자, 피고 C를 시행위탁사로 하여 아래 표 '제1의 다.항 기재 계약체결일'란 기재 각 일자에 위 나.항 기재 각 분양계약과 같은 분양목적물에 관하여 동일한 분양대금으로 각 분양계약을 체결하였고(이하 '이 사건 제1 내지 4분양계약'이라 한다), 위 각 분양계약 중 해제 등과 관련한 주요 내용은 다음과 같다.

1	원고 A	I호	2017. 10. 19.	2017. 11. 25.	408,100,000	81,620,000
2	원고 B	J호	2017. 3. 10.	2017. 11. 24.	1,080,140,000	324,030,000
3	원고 B	K호	2017. 9. 26.	2017. 11. 24.	322,442,000	64,488,000
4	원고 B	L호	2017. 9. 26.	2017. 11. 24.	646,714,000	129,342,000

갑 - 피고 D(분양사업자, 분양대금관리자 겸 시행수탁자)

을 - 각 원고(수분양자)

병 - 피고 C(시행위탁사)

제5조(계약해제 등)

① "을"이 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때는 "갑"은 14일 이상의 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

2. 분양대금(중도금, 잔금)을 납부기일로부터 1개월 이상 납부하지 않았을 때

⑤ 제1항 내지 제4항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 제1항 또는 제 2항의 경우에는 "을"이, 제3항의 경우에는 "갑"이 각각 그 상대방에게 위약금으로 분양대금 총액의 10%를 지급하기로 한다. 또한 "갑"은 "을"이 이미 납부한 대금에 대하여는 각각 그 받은 날로부터 반환일까지 기간에 연 2%의 이율을 적용하여 산정한 금액을 "을"에게 지급한다.

라. 원고들의 잔금미지급 및 피고 C의 이 사건 각 분양계약 해제 통지

1) 이 사건 각 분양계약상 잔금지급일은 입점지정일인데, 피고들은 2018. 8. 8. 원고들에게 입점지정일을 2018. 9. 17.로 통지하였으나, 원고들은 위 입점지정일까지 피고들에게 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금을 지급하지 않았다.

2) 피고 C은 2018. 9. 18.경부터 같은 해 12. 4.경까지 원고들에게 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금 지급을 요구하였으나 원고들이 이를 지급하지 아니하자, 2018. 12. 26., 2019. 2. 8. 및 2019. 3. 7. 원고들에게 분양대금 잔금을 2019. 3. 31.까지 지급할 것을 최고하면서, 위 일자까지 잔금을 지급하지 않을 경우 이 사건 각 분양계약이 별도의 해제통보 없이 2019. 4. 1.자로 해제됨을 통지하였다.

3) 원고들은 2019. 3. 31.까지 피고들에게 이 사건 각 분양계약에 따른 잔금을 지급하지 않았다.

마. 이 사건 분양목적물의 임대 및 매매

1) 피고 C은 2019. 1. 10. M에게, 원고 A에게 분양한 이 사건 상가 I호를 임대차 기간 2019. 2. 1.부터 2021. 1. 31.까지, 임대차보증금 30,000,000원, 차임 월 1,500,000원에 임대하는 임대차계약을 체결하였다.

2) 피고 C은 2019. 2. 15. N에게, 원고 B에게 분양한 이 사건 상가 J호를 임대차 기간 2019. 3. 10.부터 2021. 3. 9.까지, 임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 4,200,000원에 임대하는 임대차계약을 체결하였다.

3) 피고 D은 2019. 5. 27. O에게, 원고 A에게 분양한 이 사건 상가 I호를 매매대금 408,100,000원에 매도하는 매매계약을 체결하고, 2019. 6. 7. O에게 소유권이전등기를

마쳐주었다.

4) 피고 D은 2019. 6. 2. P에게, 원고 B에게 분양한 이 사건 상가 J호를 매매대금 1,121,480,000원에 매도하는 매매계약을 체결하고, 같은 달 14. P에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4 내지 17호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2 내지 4, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 청구의 요지

가. 원고 A

이 사건 제1분양계약은 피고들이 이 사건 상가 I호를 2019. 1. 10. 타인에게 임대하고, 같은 해 5. 27. 매도함으로써 이행불능이 되었으므로, 피고들은 원고 A의 잔금미지급을 이유로 위 분양계약을 해제할 수 없다. 이 사건 제1분양계약은 위 이행불능으로 인한 원고 A의 계약해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 송달로써 해제되었으므로, 피고들은 연대하여 원고 A에게 122,430,000원(= 이 사건 제1분양계약의 계약금 81,620,000원 + 피고들 이행불능으로 인한 위약금 40,810,000원)과 이에 대한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고 B

이 사건 제2분양계약은 피고들이 이 사건 상가 J호를 2019. 2. 15. 타인에게 임대하고, 같은 해 6. 2. 매도함으로써 이행불능이 되었으므로, 피고들은 원고 B의 잔금미지급을 이유로 위 분양계약을 해제할 수 없다. 이 사건 제2분양계약은 위 이행불능으로 인한 원고 B의 계약해제의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 송달로써 해제되었다. 한편, 이 사건 제3, 4분양계약은 원고 B의 잔금미지급으로 인하여 2019. 4. 1. 해제되었다.

따라서 피고들은 연대하여 원고 B에게 528,959,000원[= 이 사건 제2분양계약의 계약금 324,030,000원 + 피고들 이행불능으로 인한 이 사건 제2분양계약의 위약금 108,014,000원 + 이 사건 제3분양계약의 계약금에서 원고 B의 채무불이행으로 인한 위약금을 공제한 32,244,000원(= 64,488,000원 - 32,244,000원) + 이 사건 제4분양계약의 계약금에서 원고 B의 채무불이행으로 인한 위약금을 공제한 64,671,000원(= 129,342,000원 - 64,671,000원)]과 이에 대한 이자 및

자연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고 A의 청구에 대하여

가. 이 사건 제1분양계약의 해제

이 사건 제1분양계약의 해제 사유에 관하여, 원고 A는 피고들이 이 사건 제1분양계약의 목적물인 이 사건 상가 I호를 타인에게 임대 및 매도하여 위 분양계약이 원고 A의 채무불이행으로 해제되기 전에 피고들의 책임 있는 사유로 이행불능에 빠졌으므로 위 분양계약을 해제한다고 주장하고, 피고들은 위 분양계약이 원고 A의 잔금미지급으로 인하여 2019. 4. 1. 해제되었다고 주장한다.

살피건대, 피고 C이 이 사건 상가 I호를 2019. 1. 10. M에게 임대하고, 피고 D이 위 상가를 2019. 5. 27. O에게 매도하여 같은 해 6. 7. 위 상가에 대한 소유권이 O에게 이전된 사실은 앞서 본 바와 같으나, 피고 C이 위 상가를 타인에게 임대하였다는 사정만으로는 피고들의 원고 A에 대한 이 사건 제1분양계약에 따른 목적물의 인도 및 소유권이전등기의무가 이행불능에 빠졌다고 보기 어렵고, 이 사건 상가 I호의 소유권이 매매로 인하여 이전된 것은 아래에서 보는 바와 같이 위 분양계약이 2019. 4. 1. 해제된 이후의 사정에 불과하므로, 이 사건 제1분양계약이 피고들의 이행불능으로 인하여 해제되었다는 원고 A의 주장은 이유 없다.

오히려 원고 A가 2019. 3. 31.까지 피고들에게 이 사건 제1분양계약에 따른 잔금을 지급하지 못한 사실, 피고들은 원고 A가 2019. 3. 31.까지 잔금을 지급하지 않을 경우 위 분양계약이 별도의 해제통보 없이 2019. 4. 1.자로 해제됨을 여러 차례 통지한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 제1분양계약은 원고 A의 잔금미지급으로 인하여 2019. 4. 1. 해제되었다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고들은 연대하여 원고 A에게 위 분양계약금 81,620,000원과 이에 대하여 이 사건 제1분양계약 제5조 제5항에 따라 이를 지급받은 날부터 반환일까지 연 2%의 비율로 계산한 이자를 지급할 의무가 있고[피고들은 이 사건 분양계약금 반환채무가 분할채무라고 주장하나, 이 사건 각 분양계약은 피고들 전원에게 상행위가 되는 행위라 할 것이므로 피고들은 위 분양계약금 반환채무를 연대하여 변제할 책임이 있다(상법 제57조 제1항)], 원고 A의 위약금 청구 부분은 이유 없다.

나. 상계항변에 관한 판단

1) 피고들은, 피고 C이 주식회사 Q(이하 'Q'이라 한다)과 사이에 이 사건 상가에 대한 분양대행계약을 체결하고, 이 사건 제1분양계약이 이행됨을 전제로 Q에게 위 분양계약에 대한 분양대행수수료 26,950,000원을 지급하였는데, 위 분양계약은 원고 A의 채무불이행으로 해제되었으므로, 원고 A는 피고들에게 이 사건 제1분양계약 제5조 제5항에 따른 위약금과 별도의 손해배상으로 26,950,000원을 지급할 의무가 있고, 위 손해배상채권을 자동채권으로 하여 원고 A의 분양계약금반환채권과 상계한다고 항변한다.

그러나 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되고(민법 제398조 제4항), 계약 당시 손해배상액을 예정한 경우에는 다른 특약이 없는 한 채무불이행으로 인하여 입은 통상손해는 물론 특별손해까지도 예정액에 포함되는바(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다10382 판결 참조), 이 사건 제1분양계약에 따른 위약금과 별도로 분양대행수수료 상당액의 손해배상채권은 인정할 수 없으므로, 피고들의 이 부분 상계항변은 이유 없다.

2) 피고들은, 이 사건 제1분양계약은 원고 A의 채무불이행으로 해제되었으므로 원고 A에 대한 위약금채권을 자동채권으로 하여 원고 A의 계약금반환채권과 대등액에서 상계한다고 항변한다. 살피건대, 이 사건 제1분양계약에서 분양대금의 10%를 위약금으로 정한 사실, 위 분양계약의 분양대금이 408,100,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들의 원고 A에 대한 위약금채권은 40,810,000원(= 분양대금 408,100,000원 × 10%)이라 할 것이고, 원고 A의 계약금반환채권 81,620,000원과 피고들의 위약금채권은 모두 이 사건 제1분양계약이 해제된 2019. 4. 1. 변제기에 도달하였으며, 피고들의 상계의 의사표시가 담긴 2019. 9. 25.자 준비서면이 같은 달 26. 원고 A에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 피고들의 위 원고에 대한 위약금채권 40,810,000원은 위 상계적상일인 2019. 4. 1.에 소급하여 원고 A의 계약금반환채권의 이자 2,359,153원(= 40,810,000원에 대한 2017. 10. 19.부터 2019. 4. 1.까지 이자 1,185,167원2) + 40,810,000원에 대한 2017. 10. 24.부터 2019. 4. 1.까지 이자 1,173,986원3)) 및 원본 38,450,847원(= 40,810,000원 - 2,359,153원)과 대등액에서 소멸하였다고 할 것이다.

다. 소결론

따라서 피고들은 연대하여 원고 A에게 잔존 분양계약금 43,169,153원(= 81,620,000원 -

38,450,847원)과 이에 대하여 위 상계적상일 다음날인 2019. 4. 2.부터 피고 C은 이 사건 소장 부분 송달일인 2019. 8. 6.까지, 피고 D은 이 사건 소장 부분 송달일인 2019. 8. 5.까지는 각 이 사건 제1분양계약에서 정한 연 2%, 각 그 다음날부터 피고들이 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2021. 1. 8.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 원고 B의 청구에 대하여

가. 이 사건 제2 내지 4분양계약의 해제

1) 이 사건 제2분양계약의 해제 사유에 관하여, 원고 B는 피고들이 이 사건 제2분양계약의 목적물인 이 사건 상가 J호를 타인에게 임대 및 매도하여 위 분양계약이 원고 B의 채무불이행으로 해제되기 전에 피고들의 책임 있는 사유로 이행불능에 빠졌으므로 위 분양계약을 해제한다고 주장하고, 피고들은 위 분양계약이 원고 B의 잔금미지급으로 인하여 2019. 4. 1. 해제되었다고 주장한다. 살피건대, 피고 C이 이 사건 상가 J호를 2019. 2. 15. N에게 임대하고, 피고 D이 위 상가를 2019. 6. 2. P에게 매도하여 같은 달 14. 위 상가에 대한 소유권이 P에게 이전된 사실은 앞서 본 바와 같으나, 피고 C이 위 상가를 타인에게 임대하였다는 사정만으로는 피고들의 원고 B에 대한 이 사건 제2분양계약에 따른 목적물의 인도 및 소유권이전등기의무가 이행불능에 빠졌다고 보기 어렵고, 이 사건 상가 J호의 소유권이 매매로 인하여 이전된 것은 아래에서 보는 바와 같이 위 분양계약이 2019. 4. 1. 해제된 이후의 사정에 불과하므로, 이 사건 제2분양계약이 피고들의 이행불능으로 인하여 해제되었다는 원고 B의 주장은 이유 없다.

2) 원고 B가 2019. 3. 31.까지 피고들에게 이 사건 제2 내지 4분양계약에 따른 잔금을 지급하지 못한 사실, 피고들은 원고 B가 2019. 3. 31.까지 잔금을 지급하지 않을 경우 위 분양계약이 별도의 해제통보 없이 2019. 4. 1.자로 해제됨을 여러 차례 통지한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 제2 내지 4분양계약은 원고 B의 잔금미지급으로 인하여 2019. 4. 1. 해제되었다고 할 것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고들은 연대하여 원고 B에게 분양계약금 등 지급금 합계 517,860,000원(= 제2분양계약 324,030,000원 + 제3분양계약 64,488,000원 + 제4분양계약

129,342,000원)과 이에 대하여 이 사건 제2 내지 4분양계약 제5조 제5항에 따라 이를 지급받은 날부터 반환일까지 연 2%의 비율로 계산한 이자를 지급할 의무가 있고, 원고 B의 위약금 청구 부분은 이유 없다.

나. 상계항변에 관한 판단

1) 피고들은, 피고 C이 Q과 사이에 이 사건 상가에 대한 분양대행계약을 체결하고, 이 사건 제2 내지 4분양계약이 이행됨을 전제로 Q에게 위 분양계약에 대한 분양대행수수료 144,997,425원(= 제2분양계약 76,425,000원 + 제3분양계약 22,814,325원 + 제4분양계약 45,758,100원)을 지급하였는데, 위 각 분양계약은 원고 B의 채무불이행으로 해제되었으므로, 원고 B는 피고들에게 이 사건 제2 내지 4분양계약 제5조 제5항에 따른 위약금과 별도의 손해배상으로 144,997,425원을 지급할 의무가 있고, 위 손해배상채권을 자동채권으로 하여 원고 B의 계약금 등 반환채권과 상계한다고 항변한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되고, 계약 당시 손해배상액을 예정한 경우에는 다른 특약이 없는 한 채무불이행으로 인하여 입은 통상손해는 물론 특별손해까지도 예정액에 포함되는바, 이 사건 제2 내지 4분양계약에 따른 위약금과 별도로 분양대행수수료 상당액의 손해배상채권은 인정할 수 없으므로, 피고들의 이 부분 상계항변은 이유 없다.

2) 피고들은, 이 사건 제2 내지 4분양계약은 원고 B의 채무불이행으로 해제되었으므로 원고 B에 대한 위약금채권을 자동채권으로 하여 원고 B의 계약금 등 반환채권과 대등액에서 상계한다고 항변한다.

가) 이 사건 제2분양계약

살피건대, 이 사건 제2분양계약에서 분양대금의 10%를 위약금으로 정한 사실, 위 분양계약의 분양대금이 1,080,140,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들의 원고 B에 대한 위약금채권은 108,014,000원(= 분양대금 1,080,140,000원 × 10%)이라 할 것이고, 원고 B의 계약금 등 반환채권 324,030,000원과 피고들의 위약금채권은 모두 이 사건 제2분양계약이 해제된 2019. 4. 1. 변제기에 도달하였으며, 피고들의 상계의 의사표시가 담긴 2019. 9. 25.자 준비서면이 같은 달 26. 원고 B에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 피고들의 위 원고에 대한 위약금채권 108,014,000원은 위 상계적상일인 2019. 4. 1.에 소급하여 원고 B의 계약금 등

반환채권의 이자 12,389,221원(= 2017. 1. 9.부터 2019. 4. 1.까지 10,000,000원에 대한 이자 445,479원4) + 2017. 1. 16.부터 2019. 4. 1.까지 20,000,000원에 대한 이자 883,287원5) + 2017. 2. 17.부터 2019. 4. 1.까지 30,000,000원에 대한 이자 1,272,328원6) + 2017. 3. 7.부터 2019. 4. 1.까지 40,000,000원에 대한 이자 1,656,830원7) + 2017. 3. 9.부터 2019. 4. 1.까지 8,010,000원에 대한 이자 330,904원8) + 2017. 6. 12.부터 2019. 4. 1.까지 216,020,000원에 대한 이자 7,800,393원9)) 및 원본 95,624,779원(= 108,014,000원 - 12,389,221원)과 대등액에서 소멸하였다고 할 것이고, 이로써 원고 B의 위 분양계약에 따른 계약금 등 반환채권은 228,405,221원(= 324,030,000원 - 95,624,779원)이 남게 되었다.

나) 이 사건 제3분양계약

살피건대, 이 사건 제3분양계약에서 분양대금의 10%를 위약금으로 정한 사실, 위 분양계약의 분양대금이 322,442,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들의 원고 B에 대한 위약금채권은 32,244,200원(= 분양대금 322,442,000원 × 10%)이라 할 것이고, 원고 B의 계약금반환채권 64,488,000원과 피고들의 위약금채권은 모두 이 사건 제3분양계약이 해제된 2019. 4. 1. 변제기에 도달하였으며, 피고들의 상계의 의사표시가 담긴 2019. 9. 25.자 준비서면이 같은 달 26. 원고 B에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 피고들의 위 원고에 대한 위약금채권 32,244,200원은 위 상계적상일인 2019. 4. 1.에 소급하여 원고 B의 계약금반환채권의 2017. 9. 26.부터 2019. 4. 1.까지의 이자 1,954,075원¹⁰ 및 원본 30,290,125원(= 32,244,200원 - 1,954,075원)과 대등액에서 소멸하였다고 할 것이고, 이로써 원고 B의 위 분양계약에 따른 계약금반환채권은 34,197,875원(= 64,488,000원 - 30,290,125원)이 남게 되었다.

다) 이 사건 제4분양계약

살피건대, 이 사건 제4분양계약에서 분양대금의 10%를 위약금으로 정한 사실, 위 분양계약의 분양대금이 646,714,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들의 원고 B에 대한 위약금채권은 64,671,400원(= 분양대금 646,714,000원 × 10%)이라 할 것이고, 원고 B의 계약금반환채권 129,342,000원과 피고들의 위약금채권은 모두 이 사건 제4분양계약이 해제된 2019. 4. 1. 변제기에 도달하였으며, 피고들의 상계의 의사표시가 담긴 2019. 9. 25.자 준비서면이 같은 달 26.

원고 B에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 피고들의 위 원고에 대한 위약금채권 64,671,400원은 위 상계적상일인 2019. 4. 1.에 소급하여 원고 B의 계약금반환채권의 2017. 9. 26.부터 2019. 4. 1.까지의 이자 3,919,240원¹¹ 및 원본 60,752,160원(= 64,671,400원 - 3,919,240원)과 대등액에서 소멸하였다고 할 것이고, 이로써 원고 B의 위 분양계약에 따른 계약금반환채권은 68,589,840원(= 129,342,000원 - 60,752,160원)이 남게 되었다.

다. 소결론

따라서 피고들은 연대하여 원고 B에게 잔존 계약금 등 331,192,936원(= 제2분양계약 228,405,221원 + 제3분양계약 34,197,875원 + 제4분양계약 68,589,840원)과 이에 대하여 위 상계적상일 다음날인 2019. 4. 2.부터 피고 C은 이 사건 소장 부분 송달일인 2019. 8. 6.까지, 피고 D은 이 사건 소장 부분 송달일인 2019. 8. 5.까지는 각 이 사건 제2 내지 4분양계약에서 정한 연 2%, 각 그 다음날부터 피고들이 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2021. 1. 8.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

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

재판장판사고연금

판사이아영

판사강민균

1) 원고 B는 2017. 3. 9. 피고들에게 8,014,000원을 송금한 것으로 보이나(갑 제10호증의 5), 원고 B가 피고들에게 계약금 및 중도금으로 총 324,030,000원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

2) 1,185,167원 = 40,810,000원 × (1년 + 165/365일) × 2%

3) 1,173,986원 = 40,810,000원 × (1년 + 160/365일) × 2%

4) 445,479원 = 10,000,000원 × (2년 + 83/365일) × 2%

5) 883,287원 = 20,000,000원 × (2년 + 76/365일) × 2%

6) 1,272,328원 = 30,000,000원 × (2년 + 44/365일) × 2%