

의정부지방법원 2020. 11. 30 선고 2017가단17009 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

대법원 2022. 12. 29 선고 2022다248890 판결

의정부지방법원 2022. 5. 3 선고 2021나205194 판결

의정부지방법원 2020. 11. 30 선고 2017가단17009 판결

전문

원 고 A

피 고 B조합

소송대리인 C

변론종결 2020. 11. 18.

판결선고 2020. 11. 30.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 65,988,587원 및 그중 33,071,892원에 대하여는 2013. 1. 3.부터, 32,916,695원에 대하여는 2018. 11. 1.부터 각 다 갚는 날까지 연 18%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고의 원고에 대한 이전대출의 실행

- 1) 원고는 피고로부터 2006. 11. 24. 1,280,000,000원을 이자 '기준금리 + 0.36%', 변제기 2009. 11. 24.로 정하여 대출받았고, 2011. 2. 1. 520,000,000원을 이자 '변동형 기준금리 - 0.37%', 변제기 2014. 2. 1.로 정하여 대출받았다(이하 '이전대출'이라 한다).
- 2) 원고는 피고와 사이에 위 대출에 대한 담보로 남양주시 D 전 8,429㎡(이하 'D 토지'라고 한다)에 관하여 아래 표와 같은 근저당권을 설정하였다.

순번	등기번호	등기원인	채권최고액
1	2006. 9. 29. 접수 제112461호	2006. 9. 29. 근저당권설정계약	147,000,000원
2	2006. 11. 16. 접수 제134274호	2006. 11. 16. 근저당권설정계약	330,000,000원
3	2009. 11. 25. 접수 제126590호	2009. 11. 24. 근저당권설정계약	286,000,000원
4	2011. 1. 28. 접수 제8678호	2011. 1. 25. 근저당권설정계약	434,000,000원

나. 피고의 원고에 대한 이 사건 대출의 실행

1) 원고는 2012. 2. 16. 피고에게 서울 중랑구 E 토지, F 토지, 그 지상 2층 주택(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 채권최고액 180,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주고, 2012. 2. 24. 피고로부터 150,000,000원을 이자는 “변동형 기준금리 - 0.2%“(3개월 주기로 납입), 지연이자는 ”최고 연 21%의 범위 내에서 연체기간이 1개월 미만일 경우 대출금리 + 6%, 연체기간이 1개월 이상 3개월 미만일 경우 대출금리 + 7%, 연체기간이 3개월 이상일 경우 대출금리 + 9%”, 만기는 2015. 2. 24.로 정하여 대출받았다(이하 ‘이 사건 대출’이라 한다).

2) 이 사건 대출에 적용되는 여신거래기본약관(이하 ‘이 사건 약관’이라 한다)의 내용은 다음과 같다.

제4조 비용의 부담

① 채무자는 채무불이행에 따라 발생하는 다음 각 호의 비용을 부담하여야 합니다.

1. 채무자·보증인 또는 물상보증인에 대한 채권 또는 담보권의 행사나 보전[가압류 또는 가처분(그 해지도 포함) 등을 말함]

2. 담보목적물의 조사 또는 추심

3. 채무이행의 독촉을 위한 통지

② 제1항에 의한 비용을 채무자가 지급하지 않아서 조합이 대신 지급한 경우에는 채무자는 곧 이를 갚아야 합니다. 채무자가 이를 곧 갚지 아니하는 때에는 조합이 대신 지급한 금액에 대신 지급한 날로부터 다 갚는 날까지의 날자수만큼 상법 제54조(상사법정이율)에 의한 연 6%(조합원 및 준조합원 5%)의 범위 내에서 약정금리로, 1년을 365일로 보고 1일 단위로 계산한 금액을 더하여 갚아야 합니다.

제7조 기한전의 채무변제의무

① 채무자에 관하여 다음 각 호에서 정한 사유 중 하나라도 발생한 경우에는 조합으로부터의 독촉·통지 등이 없어도 채무자는 당연히 조합에 대한 모든 채무의 기한의 이익을 상실하여 곧 이를 갚아야 할 의무를 집니다. 그러나 조합이 채무자를 위하여 유리하게 적용하는 때에는 그러하지 아니합니다.

1. 제 예치금 기타 조합에 대한 채권에 대하여 가압류·압류명령이나 체납처분 압류통지가 발송된 때 또는 기타의 방법에 의한 강제집행개시나 체납처분 착수가 있는 때. 다만, 담

보재산이 존재하는 채무의 경우에는 채권회수에 중대한 지장이 있는 때에만 가압류를 사유로 기한의 이익을 상실합니다.

2. 채무자가 제공한 담보재산(제1호의 제예치금 기타 조합에 대한 채권은 제외)에 대하여 압류명령이나 체납처분 압류통지가 발송된 때 또는 기타의 방법에 의한 강제집행개시나 체납처분 착수가 있는 때

② 채무자에 관하여 다음 각 호에서 정한 사유 중 하나라도 발생한 경우 채무자는 당연히 당해 채무의 기한의 이익을 상실하여 곧 이를 갚아야 할 의무를 집니다. 이 경우 조합은 기한의 이익 상실일 3영업일전까지 다음 각 호의 채무이행 지체사실과 이에 따라 기한의 이익이 상실된다는 사실을 채무자에게 통지하여야 하며, 기한의 이익 상실일 3영업일전까지 통지하지 않는 경우 실제 통지가 도달한 날부터 3영업일이 경과한 날에 기한의 이익을 상실하여 채무자는 곧 이를 갚아야 할 의무를 집니다.

1. 이자 등을 지급하여야 할 때부터 계속하여 1개월간 지체한 때
2. 분할 상환금 또는 반할상환원리금의 지급을 2회 이상 연속하여 지체한 때

③ 채무자에 관하여 다음 각 호에서 정한 사유 중 하나라도 발생하여 조합의 채권보전에 현저한 위험이 예상될 경우 조합은 서면으로 변제, 압류 등의 해소, 신용의 회복 등을 독촉하고 그 통지의 도달일부터 10일 이상으로 조합이 정한 기간이 경과하면, 채무자는 조합에 대한 모든 채무의 기한의 이익을 상실하여 곧 이를 갚아야 할 의무를 집니다.

1. 조합에 대한 수개의 채무 중 하나라도 기한에 변제하지 아니하거나 제2항 또는 제4항에 의하여 기한의 이익을 상실한 채무를 변제하지 아니한 때
2. 제1항 제1호 및 제2호 외의 재산에 대하여 압류·체납처분이 있는 때
3. 채무자의 제1항 제1호 외의 재산에 대하여, 민사집행법상의 담보권 실행 등을 위한 경매개시가 있거나 가압류통지가 발송되는 경우로서 채무자의 신용이 현저하게 악화되어 채권회수에 중대한 지장이 있을 때
4. 제5조 및 제18조에서 정한 약정을 위반하여 건전한 계속거래 유지가 어렵다고 인정된 때

⑤ 제1항 내지 제4항에 의하여 채무자가 조합에 대한 채무의 기한의 이익을 상실한 경우라도 조합의 명시적 의사표시가 있거나 조합이 분할상환금·분할상환원리금·이자·지연배상금을 받는 등 정상적인 거래의 계속이 있는 때에는 그 채무 또는 조합이 지정하는 채무의 기한의 이익은 그때부터 부활됩니다.

제17조 통지의 효력

- ① 조합이 채무자가 신고한 최종 주소로 서면통지 또는 기타 서류 등을 발송한 경우, 보통의 우송기간이 경과한때 도달한 것으로 추정합니다.
- ② 채무자가 제15조에 의한 변경신고를 게을리 함으로 말미암아 제1항에 의하여 발송한 서면통지 또는 기타 서류가 채무자에게 연락하거나 도달하지 아니한 때에는 보통의 우송기간이 경과한 때에 도달한 것으로 봅니다. 다만 상계통지나 기한전의 채무변제 청구 등 중요한 의사표시인 경우에는 등기우편에 의한 경우에 한하여 도달한 것으로 봅니다.
- ③ 조합이 채무자에 대한 통지 등의 사본을 보존하고, 또 그 발신의 사실 및 연월일을 장부 등에 명백히 기재한 때에는 발송한 것으로 추정합니다.

다. 이전대출의 기한이익 상실

피고는 원고로부터 이전대출의 이자가 납입되지 않자 2012. 10. 25. 원고에게 이전대출에 따른 대출이자 27,465,033원을 납부할 것을 촉구하면서 채무를 변제하지 아니할 경우 2012. 11. 6.부터 기한의 이익이 상실되어 대출금 전액에 대하여 연체이자를 부담하게 된다는 취지의 대출금 연체예고 안내장을 발송하였고, 그 무렵 그 통지가 피고에게 도달하였다. 그런데 원고가 이전대출의 이자를 납부하지 못하여 이전대출은 2012. 11. 6. 기한이익을 상실하였고, 피고는 2013. 3.경 D 토지에 관하여 임의경매를 신청하였다.

라. 이 사건 대출과 관련한 피고의 조치 등

- 1) 피고는 원고로부터 이 사건 대출에 대한 2012. 5. 25. 이후의 이자가 납입되지 않자, 2012. 11. 9. 원고에게 이 사건 대출에 따른 대출이자 2,469,117원을 납부할 것을 촉구하면서 위 채무를

변제하지 아니할 경우 이 사건 약관 제7조 제2항에 의하여 2012. 11. 27.부터 기한의 이익이 상실되고, 대출금 전액에 대하여 연체이자를 부담하게 된다는 취지의 대출연체에 따른 기한이익상실 예정통지서(이하 '제1통지서'라 한다)를 발송하였다. 그런데 원고가 위 대출이자를 납부하지 아니하자 피고는 2012. 11. 27.부터 이 사건 대출에 대하여 기한이익 상실처리를 하고, 이 사건 대출금에 대하여 연체이자를 부과하였다. 원고는 피고에게 별지 목록 기재 순번 1, 2 기재와 같이 2012. 11. 27.부터 2013. 4. 8.까지의 연체이자를 납부하였다.

2) 그 후 피고는 2013. 8. 30. "이 사건 대출의 이자 등이 2013. 9. 10.부터 연체됨을 알려드리오니 기한의 이익 상실예정일 전까지 상환하여 주시기 바랍니다. 만일 동 기한까지 지연된 이자 등을 상환하지 않을 경우 이 사건 약관 제7조 제3항에 따라 기한의 이익이 상실됨을 알려 드립니다. 아울러 고객님의 기한의 이익 상실사유를 해소하시면 본 조합은 고객님의 채무 등에 대한 기한의 이익을 부활할 수 있음을 알려 드립니다. 1. 대출내용 : 이 사건 대출, 2. 기한의 이익 상실예정일 : 2013. 9. 10."이라는 내용이 기재된 기한이익 상실예정통지서(이하 '제2통지서'라 한다)를 작성한 후, 2013. 9. 2. 원고에게 이를 발송하였고, 제2통지서는 2013. 9. 5. 원고에게 도달하였다.

3) 이후 피고는 2013. 10. 8. 이 사건 대출에 대한 기한이익 상실처리를 하여 이 사건 대출금에 대하여 연체이자를 부과하고, 2013. 10. 21. 이 사건 근저당권에 기하여 서울북부지방법원 G로 이 사건 부동산에 관한 임의경매를 신청하였다. 피고는 위 임의경매를 신청하면서 신청서에 청구금액은 "152,252,342원 및 그중 150,000,000원에 대하여 2013. 10. 10.부터 다 갚는 날까지 연 21%의 비율에 의한 이자금"으로 기재하였고, 신청원인은 "원고가 2013. 7. 8.까지의 이자만을 변제 한 후 원리금을 변제하지 아니하여 기한의 이익을 상실하였으며, 2013. 10. 9. 현재 원금 150,000,000원과 이자 2,252,342원의 합계금 152,252,342원의 채권이 발생하였다."고 기재하였다. 이에 따라 이 사건 부동산에 관하여 2013. 10. 28. 임의경매개시결정이 내려져, 임의경매절차(이하 '이 사건 경매'라 한다)가 개시되었다.

4) 원고는 제2통지서를 받은 후 2013. 10. 17. 피고에게 2,252,342원을 송금하고(그중 일부가 별지 목록 기재 순번 3 기재와 같이 2013. 10. 8.부터 2013. 10. 20.까지의 연체이자에 충당되었다), 2014. 3. 20. 피고에게 별지 목록 기재 순번 4, 5 기재와 같이 2013. 10. 21.부터 2013. 11.

26.까지의 연체이자와 이 사건 경매절차의 경매비용 3,089,140원을 지급하였다. 피고는 2014. 3. 21. 이 사건 경매절차를 취하하였다.

5) 이후 피고가 연체이자의 상환을 만기까지 유예하는 랜드푸어 제도를 시행함에 따라 원고는 2014. 8. 26. 피고에게 2013. 11. 27. 이후로 그날까지 발생한 연체이자 중 9,761,507원의 상환을 만기까지 유예하는 신청서를 작성하고, 같은 날 별지 목록 기재 순번 6 내지 10 기재와 같이 이 사건 대출금에 대한 2013. 11. 27.부터 2014. 8. 25.까지의 연체이자 중 상환이 연기된 위 금액을 제외한 나머지 금액을 지급하였다. 피고는 원고에 대한 기한이익을 부활시켰다.

6) 그런데 이 사건 대출의 대출기간이 2015. 2. 24. 만료되었고, 이 사건 대출금에 대하여 다시 연체이자가 부과되기 시작하였다. 원고는 2015. 2. 27. 별지 목록 기재 순번 11, 12 기재와 같이 이 사건 대출금에 대한 2015. 2. 25.부터 2015. 2. 26.까지의 연체이자과 위와 같이 상환이 유예된 연체이자 중 883,001원을 지급하여 이 사건 대출의 만기를 2016. 2. 24.로 연장하였다.

7) 이 사건 대출의 대출기간이 2016. 2. 24. 다시 만료되어 이 사건 대출금에 대하여 다시 연체이자가 부과되기 시작하였다. 원고는 별지 목록 기재 순번 13 내지 17 기재와 같이 이 사건 대출에 대한 2016. 2. 25.부터 2016. 4. 24.까지의 연체이자과 앞서 본 바와 같이 상환이 유예된 나머지 연체이자를 전액 납부하여 이 사건 대출의 만기를 2017. 2. 24.로 다시 연장하였다.

8) 이 사건 대출의 대출기간이 2017. 2. 24. 다시 만료되어 이 사건 대출금에 대하여 다시 연체이자가 부과되기 시작하고, 원고는 피고에게 별지 목록 기재 순번 18 내지 23 기재와 같이 2017. 2. 25.부터 2018. 10. 30.까지의 연체이자를 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제3, 4, 11, 13, 19 내지 23호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 다음과 같은 이유로 별지 목록 기재 각 연체이자는 피고가 원고로부터 아무런 원인 없이 교부받은 것이므로, 피고는 원고에게 위 연체이자 합계액 62,899,447원과 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

1) 별지 목록 기재 순번 1, 2의 연체이자(2012. 11. 27.부터 2013. 4. 8.까지) 부분 이 사건

대출금에 대하여 위 연체이자를 부과하기 위해서는 이 사건 대출의 기한의 이익이 상실되어야 한다. 그런데 이 사건 약관 제7조 제2항에 따라 기한의 이익이 상실되려면, 원고가 피고로부터 기한이익상신통지서를 받아야 한다. 원고는 피고로부터 제1통지서를 송달받은 적이 없으므로, 이 사건 대출의 기한이익은 상실되지 않았다.

2) 별지 목록 기재 순번 3 내지 10, 12, 17의 연체이자(2013. 10. 8.부터 2014. 8. 25.까지) 부분 가) 이 사건 대출금에 대하여 위 연체이자를 부과하기 위해서는 이 사건 대출의 기한이익이 상실되어야 한다. 이 사건 약관 제7조 제2항에 따라 기한의 이익이 상실되려면, 이자 지급이 1개월 이상 지연되어야 하는데, 제2통지서를 받을 당시에는 이 사건 대출금의 이자지급기일(2013. 10. 8.)이 도래하지 아니하여 원고가 이자의 지급을 지연한 적이 없으므로, 제2통지서로 인해 이 사건 대출의 기한 이익이 상실된다고 할 수 없다. 또한 원고가 그 이후로 이 사건 약관 제7조 제2항에 따른 기한이익 상실통지서를 받은 적도 없으므로, 이 사건 약관 제7조 제2항에 따라 이 사건 대출의 기한이익은 상실되지 않았다.

나) 그리고 이 사건 약관 제7조 제3항(다른 채무의 미변제로 인한 기한이익상실조항)에 따라 기한이익이 상실되려면, 원고에게 기한이익상신통지를 하여야 할 뿐만 아니라 이 사건 약관 제7조 제3항에 의할 때 그 통지의 도달일부터 10일 이상으로 조합이 정한 기간이 경과한 때 기한의 이익이 상실되게 되어 있으므로, 통지서에 정한 기간 10일 이전에 원고에게 기한이익상신통지서가 도달해야 한다. 그런데 제2통지서는 이 사건 대출금의 지연이자를 상환할 것을 독촉하는 것이고, 다른 채무의 변제를 독촉하 것이 아니어서 이 사건 약관 제7조 제3항에 따른 기한이익상신통지서로 볼 수 없고, 설령 제2통지서를 이 사건 약관 제7조 제3항에 따른 기한이익상신통지서로 보더라도 피고는 제2통지서에 기한이익상실예정일을 2013. 9. 10.로 기재하였으므로, 2013. 8. 31. 이전에 원고에게 위 통지서가 도달해야 하는데, 피고는 2013. 9. 2. 위 통지서를 발송하였으므로, 이 사건 약관 제7조 제3항이 정한 절차와 요건을 갖추지도 못하였다. 따라서 이 사건 약관 제7조 제3항에 따라 이 사건 대출의 기한이익이 상실되었다고 볼 수도 없다.

다) 금융감독원도 이 사건 약관 제7조 제2, 3항의 해석과 관련하여 위와 같은 취지로 판단하였다.

3) 별지 목록 기재 순번 11의 연체이자(2015. 2. 25.부터 2015. 2. 26.까지), 13 내지 16의

연체이자(2016. 2. 25.부터 2016. 4. 24.까지), 18 내지 23의 연체이자(2017. 2. 25.부터 2018. 10. 30.까지) 부분

가) 앞서 본 바와 같이 이 사건 대출에 대하여 만기 이전에 기한의 이익이 상실된 적이 없으므로, 피고가 원고에게 만기 이전에 납부케 한 연체이자(2016. 2. 25.부터 2018. 10. 30.까지)는 위법하다. 따라서 이 사건 대출의 만기 전에 원고가 납부한 선납이자(2016. 2. 25.부터 2018. 10. 30.까지)가 있는 것이 되고, 조합대출규정에 의하면 이러한 경우 당연히 대출기간이 연장되어야 하는 것이며, 원고의 선납이자 반환 없이 대출기간이 만료되었다고 볼 수는 없다. 따라서 만기가 도래하였다는 이유로 위 연체이자를 부과할 수 없다.

나) 원고는 랜드푸어제도의 적용을 받았는데, 이러한 경우 최종 만기인 2017. 2. 24.까지는 연체이자(2016. 2. 25.부터 2017. 2. 24.까지)가 발생되지 않는다. 따라서 이 사건 대출의 만기 도래 후 새로 만기가 연장된 시점까지 연체이자를 부과할 수 없다.

나. 한편, 피고는 원고가 2013. 10. 17. 피고에게 이자 2,252,342원을 입금하였음에도 위 입금시기를 2013. 10. 21.로 변경하고 나아가 위 입금액을 반영하지 아니한채 청구금액을 허위로 부풀려 이 사건 부동산에 관한 이 사건 경매신청을 하였으며, 원고를 겁박하고 기망하여 실제 지출액보다 많은 3,089,140원을 이 사건 경매비용으로 납부하게 하였다. 이 사건 경매절차는 이와 같이 이 사건 대출의 기한이익이 상실되지 않은 상태에서 원고가 납부한 이자를 반영하지도 않고 청구금액을 허위로 부풀려 신청한 것이어서 위법하므로, 피고는 원고에게 원고가 납부한 위 경매비용 상당액을 반환할 의무가 있고, 적어도 이 사건 경매절차가 취하되어 법원으로부터 돌려받은 금액은 원고에게 반환되어야 한다. 또한 이러한 피고의 연체이자 부과나 채권추심행위는 모두 신의성실 원칙을 위반한 것이다.

다. 따라서 피고는 원고에게 위 금액 합계액 65,988,587원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 연체이자의 반환청구에 대한 판단

1) 별지 목록 기재 순번 1, 2 연체이자(2012. 11. 27.부터 2013. 4. 8.까지) 부분에 관하여

원고가 2012. 5. 25.부터 이 사건 대출의 이자 납입을 지체한 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 인정한 사실들 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고가 피고로부터 이 사건 대출의 이자납입의 지체사실과 이에 따라 2012. 11. 27.부터 기한이익이 상실된다는 사실이 기재된 제1통지서를 제1통지서가 발송된 2012. 11. 9.으로부터 수일 내에 송달받았다고 봄이 타당하므로, 이 사건 대출에 대한 기한이익은 이 사건 약관 제7조 제2항 제1호에 의하여 제1통지서에서 기한이익상실일로 고지한 2012. 11. 27.부터 상실되었다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 대출금에 대한 위 연체이자의 부과는 적법하고, 이와 다른 전제에선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

가) 피고는 2012. 11. 9. 원고에게 제1통지서를 발송하였다. 원고는 피고가 2012. 12. 28. 원고에게 2012. 11. 6.자로 기한의 이익이 상실되었음을 통지한다는 별도의 기한이익상실통지서(을 제8호증)를 보냈으므로, 제1통지서가 허위로 작성된 서류라고 주장하나, 피고의 대출안내장 발송내역(을 제13호증)이나 이 사건 대출의 관리현황내역(을 제18호증)에도 제1통지서의 발송사실이 기재된 것을 보면, 제1통지서는 피고가 원고에게 발송한 서류를 사본하여 보관하고 있는 서류로 보일 뿐이고, 사후에 허위로 작성된 서류로 보이지 않는다. 또한, 피고가 원고에게 기한이익상실통지서를 다시 보낸 것은 이자납부를 다시 촉구한 것으로 볼 수도 있으므로, 피고의 기한이익상실통지서의 재발송사실을 들어 제1통지서가 허위로 작성되었다고 보기는 어렵다.

나) 이 사건 약관 제17조 제1항은 "조합이 채무자가 신고한 최종 주소로 서면 통지 또는 기타 서류 등을 발송한 경우, 보통의 우송기간이 경과한 때 도달한 것으로 추정한다."고 정하고 있고, 이 사건 약관 제17조 제3항은 "조합이 채무자에 대한 통지 등의 사본을 보존하고, 또 그 발신의 사실 및 연월일을 장부 등에 명백히 기재한 때에는 발송한 것으로 추정한다."고 정하고 있다. 피고는 위에서 본 바와 같이 제1통지서의 사본을 보존하고, 그 발신의 사실과 연월일을 장부에 기재하였으므로, 원고가 제1통지서를 수령하지 못하였다는 사실을 증명하지 못하는 한 이 사건 약관 제17조 제1, 3항에 따라 제1통지서를 발송한 후 보통의 우송기간이 경과한 때 원고가 이를 송달받은 것으로 볼 수 있다.

다) 원고는 제1통지서는 기한이익상실통지서이므로 이 사건 약관 제17조 제2항에 따라 내용증명우편으로만 이를 발송해야 하고, 우편증명으로 그 송달사실을 증명해야 한다는 주장을 하고

있기도 하다. 그러나 이 사건 약관 제17조 제2항은 채무자가 변경신고를 게을리하여 서면통지나 서류가 도달하지 아니한 때를 규정한 것이어서 이를 근거로 기한이익상신통지서를 반드시 내용증명우편으로 발송해야한다고 보기 어렵다.

2) 별지 목록 3 내지 10, 12, 17 연체이자(2013. 10. 8.부터 2014. 8. 25.까지) 부분에 관하여 가) 우선 이 사건 대출의 기한이익이 이 사건 약관 제7조 제2항 제1호에 따라 2013. 10. 8.부터 상실되었는지에 관하여 본다. 제2통지서 송달 당시 이 사건 대출의 이자납입이 지체되지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 대출의 기한이익이 이 사건 약관 제7조 제2항에 따라 상실되었다고 볼 수는 없다.

나) 다음으로 이 사건 대출의 기한이익이 이 사건 약관 제7조 제3항에 따라 상실되었는지에 관하여 본다.

원고가 제2통지서를 송달받을 당시 피고에 대한 다른 채무인 이전대출의 기한이익이 상실된 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 인정한 사실들과 앞서 든 증거들 및 갑 제12호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 제2통지서는 이 사건 약관 제7조 제3항에 따른 기한이익상신통지서로 볼 수 있으므로, 이 사건 대출은 이 사건 약관 제7조 제3항에 의하여 제2통지서가 원고에게 송달된 날로부터 10일이 지난 2013. 9. 15.부터 기한의 이익이 상실되었다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 대출금에 대한 위 연체이자의 부과는 적법하고, 이와 다른 전제에선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(1) 제2통지서에는 이 사건 대출금과 그 이자만이 대출내용으로 기재되어 있고, 제2통지서의 상단에는 "이 사건 약관 제7조 제2항 통지에 의한 기한이익 상실용"이라는 기재가 있기는 하다.

그러나 제2통지서에는 이 사건 약관 제7조 제3항에 따라 기한의 이익이 상실된다는 점이 명시적으로 기재되어 있고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 대출은 당시 이자지급기일이 도래하지 아니하여 이 사건 약관 제7조 제2항에 따른 기한이익상실이 발생할 수 없었으므로, 제2통지서를 이 사건 약관 제7조 제2항에 따른 기한이익상신통지서로는 취급하기는 어려운 상황이었다.

(2) 원고는 제2통지서를 수령한 2013. 9. 5. 피고의 담당자와 통화를 한 것으로 보이는데, 당시 피고 담당자는 원고에게 D 토지의 유찰로 인해 원금손실이 예상되어 이 사건 부동산도

기한이익상실조치를 취한 뒤 경매를 진행한다는 내용을 안내한 것으로 보인다. 이에 의하면, 제2통지서의 내용이 불분명하였다고 하더라도 그 이후 피고 담당자와의 통화를 통해 원고에게 제2통지서는 이 사건 약관 제7조 제3항에 의한 것이라는 사실이 분명히 고지된 것으로 볼 수 있다.

(3) 원고는 2014. 8. 26. 이 사건 대출의 기한이익이 2013. 10. 8.부터 상실된 것임을 전제로 2014. 8. 25.까지 발생한 연체이자 중 9,761,507원의 상환유예를 신청하기도 하였다.

(4) 제2통지서에는 기한이익 상실예정일을 2013. 9. 10.로 정하고 있음에도 피고는 제2통지서를 2013. 9. 2. 발송하여, 원고가 제2통지서를 수령한 2013. 9. 5.부터 기한이익상실예정일까지는 5일만 남아 있었다. 그러나 이 사건 약관 제7조 제3항 제1호는 "조합에 대한 수개의 채무 중 하나라도 기한에 변제하지 않는 때에는 조합은 서면으로 변제, 압류 등의 해소, 신용의 회복 등을 독촉하고 그 통지의 도달일부터 10일 이상으로 조합이 정한 기간이 경과하면 채무자는 조합에 대한 모든 채무의 기한의 이익을 상실하여 곧 이를 갚아야 할 의무를 진다"고 규정하여, "그 통지의 도달일부터 10일 이상으로 조합이 정한 기간이 경과하면" 기한이익이 상실된다고 정하고 있을 뿐, "기한이익 상실예정일로부터 10일 이전에 기한이익통지서가 도달하여야만" 기한의 이익이 상실된다고 정하고 있지는 않다. 그리고 제2통지서에 작성일을 2013. 8. 30.로, 기한이익 상실예정일을 2013. 9. 10.로 정한 것을 보면, 피고가 이 사건 약관 제7조 제3항의 "조합이 정한 기간"을 10일로 정하여 이를 원고에게 통지한 것으로 볼 수도 있다. 따라서 제2통지서가 원고에게 도달한 2013. 9. 5.로부터 10일이 지난 2013. 9. 15.부터 이 사건 대출의 기한이익이 이 사건 약관 제7조 제3항 제1호에 따라 상실된다고 볼 수 있다.

(5) 금융감독원이 원고의 금융분쟁조정신청에 대하여 2016. 5. 20. 피고에게 제2통지서는 이 사건 약관 제7조 제3항에 따른 절차를 위반한 것이어서 통지의 효력이 없다고 회신하였으나, 위 회신은 금융감독원의 합의권고문으로서 제2통지서에 관한 법적견해를 밝힌 것에 불과하다.

3) 별지 목록 기재 순번 11 연체이자(2015. 2. 25.부터 2015. 2. 26.까지), 13 내지 16 연체이자(2016. 2. 25.부터 2016. 4. 24.까지), 18 내지 23 연체이자(2017. 2. 25.부터 2018. 10. 30.까지) 부분에 관하여 앞서 인정한 사실들과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은

사정들을 종합하면, 이 사건 대출의 만기 도래로 이 사건 대출금에 관하여 위 연체이자가 적법하게 부과된 것임이 인정된다. 따라서 이와 다른 전제에선 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

가) 앞서 본 바와 같이 이 사건 대출에 대한 만기 이전의 연체이자 부과는 적법하므로, 원고가 주장하는 바와 같이 이 사건 대출에 관한 선납이자가 있었다고 볼 수 없다. 따라서 선납이자가 있으므로 이 사건 대출의 만기가 당연히 연장되어야 한다는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

나) 이 사건 대출은 당초 2015. 2. 24.이 만기였으므로, 그 이전에 이 사건 대출에 대한 기한의 이익이 다시 부활하였다고 하더라도 2015. 2. 24.에는 이 사건 대출금 전액을 변제할 의무가 있다고 할 것이다. 따라서 위 만기가 연장되지 않는 한 원칙적으로 원고는 만기일 다음날부터는 연체이자를 부담해야 한다. 그런데 위 각 연체이자 중 별지 목록 기재 순번 11, 13 내지 16의 연체이자는 모두 원고의 대출기간이 연장되기 전날까지 발생한 것이고, 별지 목록 기재 순번 18 내지 23의 연체이자는 최종 대출기간 만료일 이후에 발생한 것이므로, 연체이자의 발생에는 위법이 없다.

다) 원고가 신청한 랜드푸어 제도는 이미 발생한 연체이자의 납입을 만기까지 유예하는 제도이므로, 원고가 랜드푸어 제도의 혜택을 받았더라도 당연히 이 사건 대출의 만기가 연장된다고 볼 수는 없다.

나. 이 사건 경매비용의 반환청구에 대한 판단

1) 이 사건 경매절차가 위법하게 진행된 것인지 여부

이 사건 경매절차는 원고가 2013. 10. 8.부터 기한이익을 상실하였기 때문에 진행된 것인데, 원고가 2013. 10. 8. 당시 기한의 이익을 상실하였음은 앞서 본 바와 같고, 원고가 2013. 10. 17. 피고에게 2,252,000원을 지급하였다고 하더라도 을 제4호증의 기재에 의하면, 2013. 10. 7.까지 발생한 이자가 2,156,259원¹⁾ 이고, 2013. 10. 8.부터 2013. 10. 17.까지 발생한 연체이자가 480,410원²⁾

인

사실이 인정되므로, 위 돈으로 모든 이자를 변제하기에는 부족하여 위 채무의 변제에 의하여 기한의 이익이 당연히 부활된다고 보기는 어렵다. 또한, 원고가 주장하는 이 사건 경매신청 과정에서 피고가 청구금액 등을 실제와 다르게 표시하였다는 사정만으로는 이 사건 경매절차가 위법하게 된다고 볼 수 없고, 위와 같이 원고가 당시 기한의 이익을 상실한 이상, 원고가 주장하는 바와 같이 피고가 원고를

검박하여 이 사건 경매절차를 개시하였다고 보기도 어렵다. 결국 이 사건 경매절차에 원고가 주장하는 위법이 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 피고가 이 사건 경매절차에서 회수한 경매비용을 반환할 의무가 있는지 여부갑 제9호증, 을 제2, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 원고로부터 이 사건 경매비용으로 3,089,140원을 지급받은 후 서울북부지방법원에 이 사건 경매 예납금으로 2,144,660원을 납부하고, 나머지 금액은 세금납부나 법무사 보수비용으로 사용한 사실, 이후 피고가 2014. 3. 21. 이 사건 경매를 취하함에 따라 서울북부지방법원으로부터 2014. 4. 21. 110,200원, 2014. 5. 26. 1,112,594원을 각 환급받았는데, 위 각 돈은 원고가 부담하는 이전대출에 대한 법적비용과 상계된 사실이 인정된다. 따라서 이 사건 경매비용에 관하여 피고가 원고에게 반환하여야 할 돈이 남아 있다고 할 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이태경

별지

1) 1,104,000원 + 514,438원 + 537,821원

2) 150,000,000원 × 연체이율 11.690% × 10일/365일