

23. 분양대금 청구

☐ 분양대금 청구(기본형, 원금에 덧붙여 이자나 지연손해금 등 부대청구금을 함께 지급할 것을 구하는 경우)

1. 피고는 원고에게 5,028,767,122원 및 이에 대하여 20〇〇. 4. 3.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

[참조판례] 구 주택건설촉진법상 주택사업공제조합과 분양보증계약을 체결한 조합원이 수분양자에 대하여 분양계약상의 주택공급의무를 이행할 수 없게 된 경우, 주택사업공제조합이 부담하는 납입대금 환급이행 또는 주택분양이행의 선택권의 소재(=수분양자)

주택사업공제조합이 조합원과 분양보증계약을 체결한 경우, 주택사업공제조합 설립의 근거 법령인 구 주택건설촉진법(1997. 12. 13. 법률 제5451호로 개정되기 전의 것) 및 같은법시행령(1998. 4. 30. 대통령령 제15786호로 개정되기 전의 것)의 관련 규정에 비추어 볼 때, 주택사업공제조합은 조합원으로부터 분양받은 수분양자들이 계약금 및 중도금을 납부한 경우 그들이 납부한 분양대금의 환급 또는 주택의 분양에 대하여 보증책임을 부담하므로 조합원이 부도 등으로 인하여 신축중인 아파트를 완공하지 못하여 적법하게 체결된 수분양자들에 대하여 그 분양계약상의 주택공급의무를 이행할 수 없게 된 경우 수분양자들이 청구하는 바에 따라 수분양자들이 납입한 계약금과 중도금을 수분양자들에게 환급하거나 그 아파트의 완공을 대신 이행하여 수분양자들에게 주택공급의무를 이행하여야 할 것이고, 환급이행과 주택분양이행의 선택권이 주택사업공제조합에게 있는 것은 아니다.(대법원 2000. 2. 25. 선고 99다52831 판결)

☐ 분양대금반환 청구(응용형, 여러 원고가 1인의 피고에게 상이한 금액의 지급을 구하는 경우)

1. 피고는 원고 임〇〇에게 35,501,400원, 원고 고〇〇에게 13,341,600원, 원고 한〇〇에게 24,384,800원, 원고 박〇〇, 이〇〇에게 36,577,200원, 원고 채〇〇에게 34,916,000원, 원고 강〇〇에게 25,102,000원, 원고 김〇〇에게 37,653,000원 및 각 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

[참조판례] 계약해제로 인한 원상회복의무가 이행지체에 빠진 이후의 지연손해금률에 관하여 당사자 사이에 별도의 약정이 있는 경우, 그 지연손해금률이 법정이율보다 낮더라도 약정에 따른 지연손해금률이 적용되는지 여부(적극)

당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 상대방에 대하여 원상회복의무가 있고, 이 경우 반환할 금전에는 받은 날로부터 이자를 가산하여 지급하여야 한다. 여기서 가산되는 이자는 원상회

복의 범위에 속하는 것으로서 일종의 부당이득반환의 성질을 가지는 것이고 반환의무의 이행지체로 인한 지연손해금이 아니다. 따라서 당사자 사이에 그 이자에 관하여 특별한 약정이 있으면 그 약정이율이 우선 적용되고 약정이율이 없으면 민사 또는 상사 법정이율이 적용된다. 반면 원상회복의무가 이행지체에 빠진 이후의 기간에 대해서는 부당이득반환의무로서의 이자가 아니라 반환채무에 대한 지연손해금이 발생하게 되므로 거기에는 지연손해금률이 적용되어야 한다. 그 지연손해금률에 관하여도 당사자 사이에 별도의 약정이 있으면 그에 따라야 할 것이고, 설사 그것이 법정이율보다 낮다 하더라도 마찬가지이다.(대법원 2013. 4. 26. 선고 2011다50509 판결)

㊦ 분양대금반환 청구(각 피고의 의무 사이에 중첩관계가 있는 경우)

1. 피고들은 연대하여 원고에게 19,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

[참조판례] 주택건설사업자와 주택건설촉진법에 의한 등록업자 사이에 체결된 주택분양보증약정의 법적 성질(=조건부 제3자를 위한 계약)

주택건설사업자가 주택을 건설·공급함에 있어 구 주택공급에관한규칙(1993. 9. 1. 건설부령 제 537호로 개정되기 전의 것) 제7조 제1항 제1호에 의하여 당해 주택의 공정이 일정 기준 이상에 달하지 아니한 상태에서 당해 주택의 대지소유권을 확보하고 당해 주택의 준공에 대하여 일정 규모 이상의 주택건설 실적을 가진 3인 이상의 시공권이 있는 등록업자의 연대보증을 제출한 후 입주자를 모집하는 때에는, 특별한 사정이 없는 한 주택건설사업자와 등록업자 사이에 주택건설사업자가 당해 주택의 준공을 이행하지 않는 경우 등록업자가 이를 대신 이행하여 주택건설사업자와 사이에 적법하게 분양계약을 체결한 입주자들에게 분양계약상의 주택공급의무를 이행할 것을 내용으로 하는 이른바 조건부 제3자를 위한 계약이 체결된 것으로 보아야 한다.(대법원 1996. 12. 20. 선고 96다34863 판결).

㊦ 아파트분양대금반환 청구(각 피고의 의무 사이에 중첩관계가 있는 경우)

1. 피고들은 연대하여 원고에게 73,579,000원 및 이에 대한 2013. 10. 22.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚을 때까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] ① 구 주택건설촉진법상 주택사업공제조합이 주택분양보증을 하였으나 후에 주택분양계약이 합의해제된 경우, 공제조합이 위 합의해제 약정상의 반환채무에 대하여 보증책임을 지는지 여부

구 주택건설촉진법(1999. 2. 8. 법률 제5908호로 개정되기 전의 것) 제47조의6의 규정에 의하여 설립된 주택사업공제조합이 그 조합원인 주택건설사업자가 건설·분양하는 주택에 대하여 분양보증을 하였으나 후에 주택분양계약이 합의해제되어 주택건설사업자가 수분양자에게 이미 지급된

계약금 및 중도금을 반환하기로 약정한 경우, 합의해제가 사실상 주택건설사업자의 채무불이행을 원인으로 하는 것이고, 반환의 범위 역시 당초에 공제조합이 보증한 범위 내의 것이라면 공제조합은 합의해제 약정상의 반환채무에 관하여도 보증책임이 있다고 봄이 상당하다.

② 구 주택공급에관한규칙에 위반하여 선납한 주택분양대금이 구주택건설촉진법시행령 제43조의5 제1항 제4호 (가)목 소정의 '분양계획에 따라 이미 납부된 계약금 및 중도금'에 해당하는지 여부 주택건설사업자가 분양계약 체결에 사용하는 정형화된 분양계약서에 수분양자가 분양대금을 선납하는 경우 선납일수에 따른 중간이자를 할인하여 주는 특약이 있고, 주택분양계약이 체결된 후 주택건설사업자가 분양주택을 일괄하여 은행에 담보로 제공하고 그 대출금으로 중도금의 납입에 충당함으로써 분양대금의 일부 선납이 이루어졌다면, 비록 이로 인하여 주택건설사업자가 분양대금을 구분하여 반도록 한 구 주택공급에관한규칙(1999. 5. 8. 건설교통부령 제185호로 개정되기 전의 것)에는 위반된다고 하더라도, 그러한 경위로 이루어진 선납대금이 구 주택건설촉진법시행령 (1999. 4. 30. 대통령령 제16283호로 개정되기 전의 것) 제43조의5 제1항 제4호 (가)목에서 말하는 '분양계획에 따라 납부된 계약금 및 중도금'이 아니라고는 할 수 없으므로, 주택건설사업자를 위하여 같은 목 소정의 주택분양보증을 한 주택사업공제조합은 수분양자가 일시불로 납부한 계약금과 중도금을 환급하는 내용의 보증책임을 면할 수 없다.(대법원 1999. 12. 10. 선고 98다4200 판결)

❖ 분양대금반환 청구(각 피고의 의무 사이에 중첩관계가 있는 경우)

1. 피고들은 공동하여 원고에게 82,038,000원 및 이에 대한 이 사건 소장송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] 채무자에 대한 화의인가결정이 확정되면 채무자의 제3채무자에 대한 소유권이전등기청구권가압류가 실효되는지 여부

화의법 제40조 제2항에 의하면 화의개시 전에 화의채권에 관하여 채무자의 재산에 대하여 한 강제집행, 가압류 및 가처분은 화의절차 중 이를 중지한다고 규정하고 있고, 같은 법 제62조는 화의인가의 결정이 확정된 때에는 제40조 제2항에 의해 중지한 강제집행, 가압류 및 가처분은 그 효력을 잃는다고 규정하고 있으므로, 채무자의 제3채무자에 대한 소유권이전등기청구권의 가압류는 채무자에 대한 화의인가결정의 확정에 의해 실효된다.(동부지원 1999. 10. 15. 선고 99가합8191 판결 ; 항소·원고일부승)

❖ 분양대금반환 청구(각 피고의 의무 사이에 중첩관계가 있는 경우)

1. 피고들은 연대하여 원고 장○식에게 44,017,568원, 원고 김○형에게 42,000,000원, 원고 김○중에게 126,000,000원, 원고 박○자에게 51,017,568원 및 각 이에 대한 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] ① 상가분양계약에 있어서 연합주택조합의 지위

연합주택조합은 그 소속 주택조합들의 단순한 업무집행기관으로 볼 수는 없고, 독립한 비법인 사단으로서 조합 아파트나 상가 분양계약에 관한 당사자 본인으로서의 지위를 가진다고 할 것이나, 그와 동시에 소유권보존등기의 명의자가 될 위 소속 주택 조합들의 대리인으로서의 지위도 함께 가진다.(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다18790 판결)