

인천지방법원 2020. 4. 22 선고 2019나73140 판결 [부당이득금반환]

재판경과

인천지방법원 2020. 4. 22 선고 2019나73140 판결

인천지방법원 2019. 11. 19 선고 2018가단32196 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 한미

담당변호사 최충현

피고, 피항소인B 주식회사

소송대리인 법무법인 원일

담당변호사 김동훈

변론 종결2020. 4. 8.

판결 선고2020. 4. 22.

제1심판결인천지방법원 2019. 11. 19. 선고 2018가단32196 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2018. 5. 5.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결의 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장

- 1) 원고는 피고와 정식으로 공급계약을 체결하지 않았다. 원고가 공급계약서 하단 작성자란에 직접 서명하거나 날인한 사실이 없는 점, 피고가 원고에게 공급계약서를 교부하지도 않았고 공급계약서에도 원고가 입금한 금원을 그대로 반영하지 않은 점 등에 비추어 보아도 이 사건 건물 I호, J호에 관한 각 공급계약이 정식으로 체결되었다고 볼 수 없고, 원고가 지급한 금원은 가계약금으로서 증거금에 불과하다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 지급한 50,000,000원을 부당이득으로 반환하여야 한다.
- 2) 설령 정식으로 공급계약이 체결된 것이라고 하더라도, 원고가 공급계약서 사본을 요청하였음에도 피고가 이를 교부하지 않은 것은 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 한다) 제3조 제2항을 위반한 것이므로 피고는 원고에게 약관의 내용을 주장할 수 없다.
- 3) 공급계약서 상의 위약금은 위약벌에 해당하고 원고에게 불리한 불공정한 조항으로 약관법 제6, 8조에 반하여 무효이다.
- 4) 설령 위약금을 손해배상의 예정으로 보더라도 위약금의 적정액은 각 공급계약의 1차 계약금

한도인 각 5,000,000원 정도라 할 것이므로 위약금은 상당 부분 감액되어야 하고 나머지 금액은 원고에게 반환되어야 한다.

나. 피고의 주장

원고와 피고 사이에 이 사건 건물 I호, J호에 관한 각 공급계약이 정식으로 체결되었다. 피고는 원고의 2차 계약금 지급 채무 불이행을 원인으로 각 공급계약을 적법하게 해제하였다. 기지급된 계약금 50,000,000원은 이 사건 건물 I호 공급계약에 관한 위약금 121,784,370원 및 이 사건 건물 J호 공급계약에 관한 위약금 122,009,780원에 각 25,000,000원씩 충당되었다.

3. 판단

가. 각 공급계약 체결 여부

1) 계약이 성립하기 위하여는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니나 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 한다(대법원 2001. 3. 23. 선고 2000다51650 판결 참조). 한편, 매매계약은 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 계약으로 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어짐으로써 성립하는 것이다(대법원 1996. 4. 26. 선고 94다34432 판결, 대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 등 참조).

2) 살피건대, 앞서 든 증거에 제1심 증인 K의 증언 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들을 고려하면, 2018. 5. 5. 작성된 각 공급계약서는 가계약이 아니라 정식으로 체결된 계약서이고 원고가 지급한 50,000,000원 역시 계약 교섭의 기초로 지급한 '증거금'이 아니라 '계약금'이라고 판단된다.

① 원고가 피고에게 50,000,000원을 지급할 당시 공급계약의 목적물로 이 사건 건물 I호, J호가 특정되었고, 매매대금 역시 I호는 1,217,843,700원, J호는 1,220,097,800원으로 특정되는 등 공급계약의 중요사항에 관하여 당사자 사이의 구체적인 의사합치가 있었다.

② 원고는 이 사건 건물 I호에 관한 분양계약 신청서(을 제1호증)에 성명, 생년월일, 연락처, 이메일,

주소를 자필 기재하였다.

③ 원고는 이 사건 건물 I호에 관한 공급계약서상 "계약자 본인은 위 계약 내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였습니다." 옆에 자필로 "이해하였습니다"라고, "계약자 본인은 위 계약 내용에 대하여 동의 후 자필 기재한 것을 확인합니다." 옆에 자필로 "확인합니다"라고 각 기재하였고, 그 밑에 직접 서명하였다.

④ 이 사건 건물 I호에 관한 분양계약 신청서, 공급계약서 등 서류와 이 사건 건물 J호에 관한 해당 서류는 공급금액 차이 외에는 모두 같은 내용이다.

⑤ 원고는 분양대행사 주식회사 H의 팀장인 K에게 주민등록증과 인장을 교부하였고, K은 원고가 보는 앞에서 각 서류에 날인하였다.

⑥ 공급계약서에 기재된 1차 계약금은 5,000,000원에 불과하다. 그러나 원고는 이 사건 건물 I호, J호의 각 공급계약별로 위 금액보다 5배나 많은 25,000,000원씩을 각 지급할 의사로 합계 50,000,000원을 송금하였다.

⑦ 각 분양계약 신청서에도 1차 계약금(계약체결시)으로 25,000,000원, 2차 계약금(2018. 5. 12.)으로 각 계약금의 잔금이 기재되어 있고 시공사인 C이 원고에게 교부한 각 수납증(갑 제2호증)에는 "25,000,000원을 계약금으로 정히 납부함"이라고 기재되어 있을 뿐 공급계약이 정식으로 체결되지 않을 시 추후 전액 반환되는 금액이라거나 가계약금이라는 기재는 없다.

⑧ 원고는 2018. 5. 5. K 등과 상담할 당시 인감증명서를 가지고 있지 않았다. 원고는 당일 각 공급계약서를 교부받지 못했으나, 원고가 받은 각 보관증(갑 제3호증)에는 "본인은 분양대금 납부, 계약체결 등은 진행하였으나, 계약서류 일부를 구비하지 못하고 분양계약을 신청, 체결함에 따라 기약정한 미비서류 보완일시(5. 8.)에 본 미비서류 및 보관증을 제출하고 분양계약서를 수령하도록 하겠습니다."라고 하여, 계약이 이미 체결되었음을 전제로 한 문구가 기재되어 있다.

⑨ 주식회사 H의 담당자인 L는 2018. 5. 6. 원고에게 이 사건 건물 I호, J호의 분양면적 및 분양가를 알리는 카카오톡 메시지를 보냈다. 원고는 같은 날 "어머니께 문의드려 보았는데 불편끼쳐 드리지 말고 늦더라도 한번에 하는 것이 좋지 않을까요. 5월 마지막주로 잔액입금 드려야 할 듯 싶습니다."라는 메시지를 보냈고, 이에 대해 L는 "불편끼치는 일 아니에요^^ 당연히 제가 해야될

일이고요~ 고객님들 연체료 줄여주고자 하는 거니 괜찮습니다^^"라는 답장을 보냈다. 이러한 대화의 흐름을 보면, 원고가 계약금 잔금을 납입해야 한다는 것을 알고 있었고, 납입 지연시 연체료가 발생할 수 있다는 안내를 받았다고 판단된다.

나. 약관법 제3조 제2항 위반 여부

원고가 각 공급계약 체결 당시에 매도인 등에게 각 공급계약서 사본을 교부해달라고 요구하였음을 인정할 증거는 없다. 앞서 살펴본 바와 같이 원고에게 교부된 보관증에는 "기 약정한 미비서류 보완일시(5. 8.)에 본 미비서류 및 보관증을 제출하고 분양계약서를 수령하도록 하겠습니다."라고 기재되어 있는 점에 비추어 보면 오히려 원고는 공급계약 체결 당시 피고로부터 공급계약서를 바로 받지 않고 이후에 받기로 약정한 것으로 보인다.

약관법 제3조 제2항의 사본 교부의무는 고객이 계약을 체결할 때 약관의 내용을 알 수 있게 하기 위함이므로 공급계약이 체결된 이후 피고 등이 원고의 사본 교부 요청에 응하지 않았다고 하여 약관법 제3조 제2항 위반이라고 볼 수도 없다(원고가 이 사건 건물 1호에 관한 공급계약서상 "계약자 본인은 위 계약 내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였습니다." 옆에 "이해하였습니다", "계약자 본인은 위 계약 내용에 대하여 동의 후 자필 기재한 것을 확인합니다." 옆에 "확인합니다"라고 자필 기재한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 매도인 등이 각 공급계약을 체결하면서 원고에게 공급계약서 내용을 설명하였다고 봄이 타당하다).

따라서 이에 대한 원고의 주장은 이유 없다.

다. 약관법 제6, 8조 위반 여부

1) 위약금이 위약벌에 해당하는지 앞서 든 증거에 의하면, 각 공급계약서 제5조 제4항에 "원고가 지급하는 위약금은 피고가 별도로 원고에게 손해배상을 청구하는데 영향을 미치지 아니한다."라고 규정하고 있는 점, 피고가 원고에게 보낸 2018. 6. 5.자 계약해제통지서(최고서) 중 제2의 (4)항에 "원고가 납부하여야 하는 위약금은 당사의 손해배상 청구에는 영향을 미치지 않음을 알려드리며"라고 기재되어 있는 점이 인정된다.

그러나 ① 각서 제2항에는 위약금만 언급된 점, ② 위 2018. 6. 5.자 최고장 외에 다른 최고장에서 피고는 손해배상 청구에 관하여 언급한 적이 없는 점, ③ 약관법 제5조 제2항은 약관의 뜻이 명백하지

아니한 경우에는 고객에게 유리하게 해석되어야 한다고 규정하고 있는 점 등을 종합하면, 각 공급계약서의 계약해제 조항은 각서에 의하여 변경된 것이고 각서 제2조에 의하여 매도인 등은 원고에게 위약금 외에 별도로 손해배상을 구할 수 없다고 해석함이 타당하다(이렇게 해석하는 것이 고객에게도 유리한 해석이다).

그렇다면 민법 제398조 제4항에 의하여 이 사건 위약금은 손해배상액의 예정으로 추정되고 달리 이러한 추정을 뒤집을 특별한 사정을 찾을 수 없다.

2) 위약금 조항이 불공정한 약관인지 위약금 조항이 위약벌이 아닌 손해배상액의 예정으로 해석되는 점, 부동산 매매거래의 경우 매매대금의 10%에 상당하는 금액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 약정하는 것이 일반적인 거래관행인 점(대법원 2008. 11. 13. 선고 2008다46906 판결 참조), 원고가 공급계약서 내용에 관한 설명을 들었다고 보이는 점, 매도인 등의 귀책사유로 공급계약이 해제될 때에는 매도인 등도 총 공급금액의 10%를 위약금으로 원고에게 지급하게 되어 있는 점 등의 사정을 고려하면, 공급계약 상의 위약금 조항이 고객에게 부당하게 과중한 손해배상 의무를 부담시키는 것이거나 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관 조항이라고 보기 어렵다. 이에 대한 원고의 주장 역시 이유 없다.

다. 위약금 감액 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장은 위약금을 손해배상예정이라고 보더라도 그 금액은 50,000,000원 이하가 되어야 하고 여러 가지 사정에 비추어 각 공급계약 상의 1차 계약금 합계액인 10,000,000원 정도가 적정하다는 취지로 보인다.

2) 살피건대, 공급계약에 따른 위약금은 분양가의 10%이므로 이 사건 건물 I호에 관한 위약금은 121,784,370원, J호에 관한 위약금은 122,009,780원으로 합계 243,794,150원이고, 위 위약금을 50,000,000원 이하로 감액하기 위해서는 약 81% 이상 감액하여야 하는바, 이 법원에 제출된 증거 및 제반 사정에 비추어 보아도 위약금을 50,000,000원 이하로 감액하여야 할 사정을 찾기 어렵다. 이에 대한 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

라. 소결론

따라서 원고의 각 공급계약이 가계약이라거나 공급계약 내지 위약금 약정이 무효라는 주장 및

위약금이 상당 부분 감액되어 원고가 피고에게 지급한 금원이 반환되어야 한다는 주장은 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사신재환

판사송한도

판사박정미