

대전지방법원 2021. 6. 24 선고 2020가단124263 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 저스티스

담당변호사 황윤상, 박항규, 이윤선

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 박수현, 석아림

변론 종결 2021. 5. 27.

판결 선고 2021. 6. 24.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 43,423,100원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'이라 한다)은 세종특별자치시 D 소재 지하 2층, 지상 12층 규모의 복합상업시설인 'E'(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다)를 건축하여 분양하는 사업의 시행사 및 매도인(분양자)이고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'라 한다)는 피고 B와 관리형 토지신탁계약을 체결하여 피고 B에 위 사업의 시행을 위탁한 위탁자이다.

나. 원고는 2018. 12. 23. 피고 B와 사이에 이 사건 집합건물 중 F호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 분양계약은 피고 B를 매도인 겸 수탁자로, 피고 C를 위탁자로, 원고를 매수인으로 하여 체결되어 원고 및 피고 B 뿐만 아니라, 피고 C도 위탁자로 분양계약서에 직접 날인하였다. 원고는 이 사건 분양계약 체결일인 2018. 12. 23. 피고 B에 계약금으로 43,423,100원을 납부하였다.

재산의 표시: 세종특별자치시 G 블록(세종특별자치시 D) H 3층 F호(용도 : 근린생활시설)

● 입주(입점)예정일: 2019년 8월 예정(정확한 입주(입점)예정일은 추후 통보 예정입니다. 실제 입주(입점)일이 입주(입점)예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금과 잔금을 실입주(입점)예정일에 함께 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용하지 않습니다.

제1조(공급금액 및 납부방법)

① 매도인은 표시재산인 분양목적물의 총 공급금액을 아래와 같이 매수인에게 공급하기로 한다.

금액 : 토지비 167,690,000원, 건축비 242,310,000원, 부가가치세 24,231,000원,

총 공급금액 434,231,000원

② 공급금액 납부일정

계약금 10%(계약시) : 43,423,100원 중도금 40%(2019. 1. 10.): 173,692,400원

잔금 50%(입점지정일) : 217,115,500원

④ 분양대금 납부계좌

은행 예금주 피고 B

제2조(계약의 해제)

① 매도인은 매수인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하였을 때에는 시정을 최고한 후 그 이행이 없을 경우 이 계약을 해제할 수 있다.

2. 잔금을 입주(입점) 지정기간 만료일로부터 2개월 이내에 납부하지 아니하였을 때

제3조(위약금 등)

① 제2조 제1항 및 제2항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 총 공급금액의 10%는 위약금으로 매도인에게 귀속된다.

③ 제5조에 따라 매도인이 매수인의 중도금 대출이자를 대납한 경우 매도인의 중도금 대출이자 대납분은 계약해제일을 기준으로 우선 공제하고 그 차액은 계약해제일로부터 14일 이내에 상호 정산한다.

제4조(할인료, 연체료 및 지체보상금)

② 매수인은 중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 아래와 같이 산정된 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

연체요율	연 8%	연 11%	연 12%	연 14%
------	------	-------	-------	-------

제5조(중도금 대출)

① 대출 관련 세부내용은 매도인이 별도공지 및 안내예정(총 공급금액의 40% 범위 내 예정)이며 정부의 대출관련 정책 및 대출상품의 종류, 개인의 사정 등으로 대출한도가 상이하거나 대출이 불가할 수도 있으므로 매수인은 매도인이 지정한 금융기관에서 사전에 확인하여야 한다.

② 매수인이 매도인 또는 위탁사가 별도로 지정한 일정 및 금융기관의 대출신청을 하고 계약금 완납 이후 중도금 대출이 가능(중도금 대출이 가능하다 하더라도 대출금융기관에 의하여 중도금대출 적격자로 충족되는 경우에 한함)하며, 대출금융기관이 분양계약서 제1조 제4항에서 정한 계좌로 분양대출금을 직접 입금하는 것에 동의한다.

③ 매수인은 대출을 신청하지 않거나 중도금 전액보다 중도금 대출금액이 적을 경우 매수인의

책임으로 분양금액을 납부하여야 한다.

④ 매도인과 무관한 대출 결격사유(신용불량, 대출한도 초과, 중복초과 등) 또는 대출금융기관의 사정으로 대출금액 축소 및 대출이 불가할 경우 매수인은 매도인에게 어떠한 이의도 제기치 아니하며 매수인의 책임으로 분양대금을 납부하여야 한다.

⑤ 매수인이 매도인의 지정기관으로부터 중도금 대출을 받은 경우에 한하여 최초 대출개시일로부터 매도인이 지정한 입주(입점)지정기간 최초일 전일까지 이자를 매수인을 대신해 매도인이 대출금융기관에 납부하며 입점지정기간 최초일부터 발생한 이자는 매수인의 입주(입점) 여부와 관계없이 매수인이 대출금융기관에 직접 납부하여야 한다(단, 매도인이 지정하지 않은 타 금융기관 중도금 대출에 따른 이자는 매수인이 전액 부담한다).

제16조(입주(입점)절차)

① 매도인은 입주(입점) 지정기간을 본 계약서상의 입주(입점) 개시 예정 1개월 전에 매수인에게 통보하기로 한다.

⑥ 입주(입점)지정기간 만료일 이후에는 잔금에 대하여 제4조 제2항에 의거 연체료를 부과한다. 다. 원고는 이 사건 분양계약에서 정한 중도금 지급일인 2019. 1. 10. 피고 B이 지정한 금융기관인 K 주식회사(이하 'K'이라 한다)로부터 173,692,400원 상당의 중도금 대출을 받아 피고 B에게 중도금을 지급하였다. 피고 B은 2019. 2. 11.부터 2019. 10. 16.까지 위 중도금 대출에 관한 이자로 K에 합계 7,302,213원을 지급하였다.

라. 피고 C는 2020. 1. 23. 및 2020. 2. 18. 원고에게, '원고가 이 사건 분양계약에 따른 잔금을 미납하고 있고, 이에 따라 연체료가 지속적으로 발생하고 있으니 최종적으로 2020. 2. 28.까지 미납 잔금 및 연체료를 납부할 것'을 최고하는 내용의 내용증명우편을 보냈다. 피고 C는 2020. 1. 23. 원고에게 위 내용증명우편을 보내면서 2020. 1. 20. 기준 원고가 피고 B에 지급할 잔금에 대한 연체료를 3,991,300원으로 산정하였다.

마. 이후 피고 B은 2020. 3. 10. 원고에게, '피고 B은 이 사건 건물의 소유권이전등기에 필요한 서류를 모두 보관하고 있으며 원고가 분양대금 잔금(연체료 포함)을 납부하면 언제든지 위 서류를 교부할 수 있다. 그런데 원고는 분양대금 납부시기가 경과하였음에도 이를 미납하고 있으므로

분양대금 잔금 및 연체료의 납부를 촉구한다. 2020. 3. 20.까지 미납분양금액과 연체료를 확인하여 납부하기 바라고, 만약 원고가 분양대금 및 연체료 전액을 납부하지 않는 경우 이 사건 분양계약은 분양계약서 제2조 제1항 제2호에 따라 자동 해제된다'는 내용증명우편을 발송하였다. 원고는 피고 B이 위 내용증명우편에서 최고한 2020. 3. 20.까지 분양대금 잔금 및 연체료를 납부하지 않았고, 이에 피고 B은 2020. 3. 27.자 내용증명우편을 통해 원고에게, '피고 B은 2020. 3. 10. 발송한 내용증명을 통해 원고에게 자동해지의 의사표시를 하였으므로 이 사건 분양계약은 2020. 3. 21. 해제되었다. 다만 피고 B은 본 내용증명우편을 통해 이 사건 분양계약의 해제 의사표시를 한 번 더 명확히 통지한다'는 내용을 통보하였다.

바. 피고 B은 2020. 3. 30. 원고의 중도금 대출과 관련하여 K에 원리금 합계 178,128,374원을 변제하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3, 4, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 착오로 인한 분양계약 취소 주장

이 사건 분양계약 체결 당시 원고는 이 사건 집합건물의 분양대행업무를 담당하던 직원인 L와 분양상담을 하였는데, L는 원고에게 이 사건 건물의 분양대금 434,231,000원 중 70~80% 정도는 담보대출이 가능하므로 원고는 분양대금 중 20~30%만 준비하면 된다고 설명하였고, 원고는 L에게 원고가 분양대금으로 준비할 수 있는 금액이 최대 1억 4,000만 원 정도이고 매수인의 자부담 금액이 이를 초과하게 되면 이 사건 상가를 매수할 수 없다고 말하였다. 이후 원고는 2019. 7. 말경 이 사건 건물의 분양대금 잔금을 치르기 위하여 은행에서 담보대출 비율을 확인해 보았는데 이 사건 분양계약 당시 피고 측의 설명과는 달리 이 사건 건물에 대하여는 분양대금의 50% 정도만 대출받을 수 있음을 확인하였다.

원고는 분양대금 중 담보대출 비율이 70~80%에 이른다는 피고 측의 설명을 믿고 이 사건 분양계약을 체결하였고, 이와 달리 담보대출 비율이 50%에 불과하다는 사실을 알았더라면 이 사건 분양계약을 체결하지 않았을 것이다. 원고는 위와 같은 착오를 이유로 이 사건 분양계약을

취소하므로, 피고들은 연대하여 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 43,423,100원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 손해배상액의 예정액이 부당히 과다하다는 주장

피고들은 원고가 이 사건 분양계약에서 정한 잔금을 지급하지 않자 이를 이유로 이 사건 분양계약을 해제하면서 원고가 지급한 계약금 상당액을 위약금으로 몰취하였다고 주장한다. 그러나 피고가 위약금으로 주장하는 계약금액 43,423,100원이 적지 않은 금액인 점, 원고가 잔금을 지급하지 못하게 된 것은 피고 측의 담보대출 비율에 대한 잘못된 설명에서 비롯된 것인 점, 원고의 잔금지급의무 불이행으로 피고가 입은 손해가 그다지 크지 않은 점 등을 감안할 때, 피고들이 계약금 전액을 몰취하는 것은 지나치게 과다하고 그 전액이 감액되어야 한다. 따라서 피고들은 연대하여 원고에게 43,423,100원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 분양계약이 착오로 취소되었다는 주장에 관하여

- 1) 민법 제109조에서 규정한 바와 같이 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 것으로 잘못 생각하듯이 표의자의 인식과 그 대조사실이 어긋나는 경우라야 하므로, 표의자가 행위를 할 당시 장래에 있을 어떤 사항의 발생이 미필적임을 알아 그 발생을 예기한 데 지나지 않는 경우는 표의자의 심리상태에 인식과 대조의 불일치가 있다고 할 수 없어 이를 착오로 다룰 수는 없다(대법원 2012. 12. 13. 선고 2012다65317 판결, 대법원 2010. 5. 27. 선고 2009다94841 판결 등 참조). 한편 의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있으나(대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 참조), 다만 동기가 상대방에 의하여 제공되었거나 유발된 경우에는 동기의 표시와 무관하게 취소할 수 있다(대법원 1997. 8. 26. 선고 97다6063 판결 참조).
- 2) 원고는 이 부분과 관련하여, 피고 측 분양대행사 직원인 L가 원고에게 '분양대금의 70~80% 정도의 담보대출을 확정적으로 받을 수 있다'고 설명하였음을 전제로 '원고가 최대 1억 4,000만

원까지를 실제 부담하면 나머지 분양대금을 대출받아 분양대금을 지급할 수 있다고 믿은 것'을 원고의 착오로 주장한다. 그러나 원고가 이에 대한 근거로 들고 있는 L 작성의 사실확인서(갑 제2호증)는 앞서 본 증거, 갑 제6호증, 을 제2, 7, 8, 10호증에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 믿기 어렵고, 달리 원고의 주장과 같이 피고 측에서 원고에게 분양대금의 70~80% 상당의 담보대출이 가능함을 보장하였다고 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 분양계약 당시 원고는 계약금으로 분양대금의 10%, 중도금으로 분양대금의 40%, 잔금으로 분양대금의 50%를 각 지급하기로 약정하였다. 원고의 주장대로 피고가 분양대금의 70~80% 상당의 담보대출을 보장하였다면, 이 사건 분양계약서에는 중도금 및 잔금에 대한 대출 보장 약정이 존재하여야 할 것인데, 이 사건 분양계약서는 제5조에서 중도금 대출에 대하여 규정하고 있는 외에 잔금 대출에 관한 규정을 두고 있지 않다. 또한 원고가 이 사건 분양계약서와 별도로 피고 측으로부터 원고 주장의 담보대출 보장 약정과 관련한 처분문서를 교부받았다고 볼 만한 자료도 없다.

② 중도금 대출에 대하여 규정하고 있는 이 사건 분양계약서 제5조는, '대출관련 세부 내용은 총 공급금액의 40% 범위 내 예정으로 별도 공지 및 안내 예정이며, 정부의 대출관련 정책, 대출상품 종류, 개인의 사정에 따라 대출한도가 상이하거나 대출이 불가할 수 있다', '매도인과 무관한 대출 결격사유 또는 대출금융기관의 사정으로 대출금액 축소 및 대출이 불가할 경우 매수인의 책임으로 분양대금을 납부하여야 한다'고 규정하고 있는바, 피고 B은 이 사건 분양계약서를 통하여 분양대금의 40% 범위 내에서 중도금 대출을 예정하는 한편, 그마저도 확정적으로 대출을 보장하고 있지 않다. 이에 대하여 원고는 이 사건 분양계약서 제5조가 약관에 해당하는데 피고 측에서 약관을 명확하게 표시하여 알아보기 쉽게 작성하지 않아 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라 한다) 제3조 제1항을 위반하였으므로 위 규정을 계약의 내용으로 주장할 수 없다고 주장하나, 약관규제법 제3조 제4항은 사업자가 같은 법 제3조 제2, 3항을 위반한 경우 해당 약관을 계약의 내용으로 주장할 수 없다고 규정하고 있을 뿐 제3조 제1항을 위반한 경우에는 이를 계약의 내용으로 주장할 수 없다는 규정을 두고 있지 않다. 한편 원고의 위 주장을 피고 측에서 원고에게 이 사건 분양계약서 제5조에 관한 명시·설명의무를 위반하였다고 주장한 것으로 보더라도, 약관에 정하여진 사항이 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 고객이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이거나, 이미

법령에 의하여 정해진 것을 되풀이하거나 부연하는 정도에 불과한 사항이라면, 그러한 사항에 관해서까지 사업자에게 명시·설명의무가 있다고 할 수는 없는데(대법원 2017. 4. 13. 선고 2016다274904 판결 참조), 이 사건 분양계약서 제5조에서 정한 중도금 대출에 관한 내용은, 중도금 대출이 정부 정책이나 매수인의 사정 등에 따라 대출 여부 및 한도가 달라질 수 있고, 매수인이 매도인 등이 지정한 금융기관에서 대출받을 경우 대출금을 금융기관에서 매도인의 계좌로 직접 지급하는 것에 동의하며, 매수인이 대출을 받지 못하는 등의 경우 매수인의 책임으로 분양대금을 납부하여야 한다는 것으로서 통상적인 분양계약에서 흔히 찾아볼 수 있는 것이라고 할 것이므로 이에 대하여 피고 측에서 별도로 설명할 의무를 부담한다고 보기 어려운데다가, 원고 스스로도 소장에서 중도금 40%에 대한 대출이자를 매도인이 부담하게 된다는 내용을 L가 원고에게 설명한 사실을 인정하고 있는바, 결국 이 사건 분양계약서 제5조가 계약 내용에 포함되지 않는다는 취지의 원고 주장은 이유 없다.

③ 피고 C는 2018. 4. 25. 주식회사 M(이하 'M'라 한다)와 사이에 이 사건 집합건물에 대한 분양대행계약을 체결하였고, 원고가 이 사건 분양계약과 관련하여 상담을 진행한 L가 M의 직원이었던 사실은 인정된다. L는 위 사실확인서에서 '회사에서 교육받은 바대로' 원고에게 이 사건 건물의 분양대금 중 70~80%의 금액은 담보대출 받을 수 있으므로 원고가 분양대금 중 20~30%의 금액만 준비하면 된다고 말하였다고 기재하고 있는데, L의 위 주장은 피고들 또는 M가 L에게 약관인 이 사건 분양계약서의 규정과 배치되는 내용의 교육을 하였다는 것이다. 그러나 분양계약서에서 수분양자들에게 분양대금의 40%의 규모로 예정된 중도금 대출조차 확정적으로 보장하지 않은 피고들이 분양대행사의 직원에게 분양대금의 70~80% 상당 담보대출을 보장한다는 내용의 상담을 할 것을 교육하였다는 L의 위 주장은 납득할 만한 객관적인 근거가 없는 한 믿기 어렵다.

④ 원고는 이 사건 분양계약 체결 과정에서 피고 측에서 원고에게 '분양대금의 70~80% 정도의 담보대출을 확정적으로 받을 수 있다'고 설명하였다고 주장하나, 분양대행사의 직원으로서 상담역에 불과한 L 외에 피고들 및 M의 담당자들이 원고에게 그와 같은 대출 보장을 하였음을 인정할 객관적인 증거가 없다. 원고는 M의 계약담당자인 총괄본부장 N과 이 사건 분양계약서를 작성하는 과정에서 N으로부터 그와 같은 설명을 들었다고 주장하고 있으나, 원고가 이 사건 건물에 대하여 분양대금의

50% 정도만 대출받을 수 있음을 확인한 이후 2019. 10. 17.부터 2019. 12. 12.까지 사이에 원고 측과 피고 C 및 M의 직원들과 대화 내지 통화한 내용을 녹취한 녹취록(갑 제6호증)의 기재만으로 원고의 위 주장사실을 인정할 수 없고, 오히려 N은 원고에게 '분양대금의 70~80% 가량은 확실하게 대출이 나온다'고 설명한 적이 없다는 내용의 사실확인서(을 제8호증)를 제출하였다.

3) 앞서 본 것과 같이 피고 측에서 이 사건 분양계약 당시 원고에게 분양대금의 70~80% 정도의 담보대출을 확정적으로 받을 수 있다는 설명을 하였다고 볼 수 없다. 다만 갑 제6호증에 나타난 원고의 남편과 N 사이의 대화 내용에 의하면, N이 원고를 비롯한 수분양자들에게 이 사건 집합건물에 관한 분양계약을 체결하면서 당시의 통상적인 대출 한도에 따라 분양대금의 70~80%까지 대출이 나올 수 있다는 취지의 언급을 한 것으로 볼 여지가 있으나, 원고가 이에 따라 향후 분양대금의 70~80% 정도의 담보대출이 나올 것으로 기대하여 이 사건 분양계약을 체결하였다고 하더라도 이는 원고의 인식과 그 대조사실이 어긋난 경우가 아니라 원고의 미필적 인식에 기초한 기대가 이루어지지 않은 것에 불과하고, 이를 이 사건 분양계약에 착오가 있는 것으로 볼 수는 없다.

4) 설령 그렇지 않더라도 원고가 주장하는 착오는 동기의 착오에 불과하다고 할 것인데, 앞서 본 바와 같이 원고와 피고들이 이 사건 분양계약의 체결 당시 피고들이 분양대금의 70~80% 정도의 담보대출을 보장할 것을 분양계약의 내용으로 삼았다고 볼 수 없고, 피고 측에서 원고에게 분양대금의 70~80% 상당의 담보대출이 가능함을 보장한다는 내용의 설명을 하였다고 인정할 수도 없으므로 원고 주장의 착오가 피고들로부터 유발되었다고 볼 수도 없다.

5) 원고는 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소할 수 없다. 이를 전제로 한 원고의 부당이득반환 주장은 이유 없다.

나. 손해배상액의 예정액이 부당히 과다하다는 주장에 관하여

1) 이 사건 분양계약 제2조 제1항 제2호, 제3조 제1항에 의하면 원고가 잔금을 입주(입점)지정기간 만료일로부터 2개월 이내에 납부하지 아니하였을 때에는 피고 B이 이 사건 분양계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있다. 이 사건에서 원고와 피고들은 피고 B이 원고에게 통보한 입주(입점)지정기간 만료일이 언제인지에 관하여 명확하게 주장하고 있지 않으나, 이 사건 분양계약서 제16조 제6항, 제4조 제2항에 의하면 매수인이 입주(입점)지정기간 만료일 이후 잔금을 지급하지 않는 경우 잔금에

일정 비율로 계산한 연체료를 가산하여 납부하도록 규정하고 있는 점, 피고 C가 원고에 대하여 2020.

1. 23. 잔금 및 연체료의 지급을 촉구하는 내용증명우편을 보낼 당시 2020. 1. 20. 기준으로 연체료를 3,991,300원¹⁾으로 산정한 점 등을 감안하면, 2020. 1. 20.은 이미 이 사건 건물에 대한 입주(입점)지정기간 만료일로부터 2개월이 도과한 시점이었다고 봄이 상당하다.

2) 원고는 입주(입점)지정기간 만료일로부터 2개월이 경과하였음에도 피고 B에 대하여 이 사건 분양계약서에서 정한 잔금 및 연체료를 지급하지 않았고, 이에 따라 피고 B이 2020. 3. 10. 원고에게, 2020. 3. 20.까지 분양대금 및 연체료를 납부하지 않는 경우 이 사건 분양계약이 해제된다는 의사표시를 한 사실은 앞서 본 것과 같은바, 이 사건 분양계약은 피고 B의 위 해제조건부 최고 통지에 따라 2020. 3. 20. 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다. 또한 이와 같이 이 사건 분양계약이 원고의 잔금 미지급으로 인하여 해제된 이상 원고가 피고 B에 지급한 계약금 43,423,100원은 이 사건 분양계약 제3조 제1항에 따라 위약금으로 피고 B에 귀속되었다고 보아야 하고, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 위 계약금을 반환할 의무가 없다.

3) 원고는 이 사건 분양계약 제3조 제1항에서 정한 위약금이 부당하게 과다하여 감액되어야 한다고 주장하므로 이에 관하여 본다.

민법 제398조가 규정하는 손해배상의 예정은 채무불이행의 경우에 채무자가 지급하여야 할 손해배상액을 미리 정해두는 것으로서 그 목적은 손해의 발생사실과 손해액에 대한 증명 곤란을 배제하고 분쟁을 사전에 방지하여 법률관계를 간이하게 해결하는 것 외에 채무자에게 심리적으로 경고를 줌으로써 채무이행을 확보하려는 데 있으므로, 채무자가 실제로 손해발생이 없다거나 손해액이 예정액보다 적다는 것을 증명하더라도 이 점만으로 그 예정액의 지급을 면하거나 감액을 청구하지는 못한다(대법원 2016. 3. 24. 선고 2014다3115 판결 등 참조). 민법 제398조 제2항은 "손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다."라고 정하고 있는데, 손해배상 예정액을 감액하기 위한 요건인 '부당성'은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기와 경위, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 인정된다(대법원

2020. 11. 26. 선고 2020다253379 판결 등 참조).

앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고의 채무불이행으로 물취되는 계약금 43,423,100원은 이 사건 분양계약의 총 공급금액 434,231,000원의 10%에 불과한바, 채무액에 대한 손해배상 예정액의 비율이 지나치게 높다고 보기 어려운 점, ② 원고의 채무불이행으로 인해 예상되는 피고들의 손해액이 위 예정액보다 현저히 적다고 볼 만한 뚜렷한 자료도 없는 점, ③ 원고가 경제적 약자의 지위에서 위와 같은 위약금 액수를 강요받았다고 볼 만한 사정도 없는 점, ④ 원칙적으로 분양계약에 따른 분양대금은 수분양자의 책임으로 조달하여야 하는 것이고, 앞서 본 것과 같이 피고들이 대출한도에 관한 원고의 착오를 유발하였다고 볼 수도 없는 점 등 여러 사정을 종합적으로 고려할 때, 피고 B이 위 계약금 전액을 위약금으로 물취하는 것이 일반 사회관념에 비추어 경제적 약자의 지위에 있는 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 해당한다고 보기 어렵다.

4) 이 사건 분양계약서 제3조 제1항에서 정한 위약금이 부당히 과다하다는 취지의 원고 주장 또한 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사차호성

1) 217,115,500원에 대한 입주(입점)지정기간 만료일로부터 최초 2개월간의 연체료를 산정하면 3,437,661원[= 1,447,436원(= 217,115,500원×0.08÷12) + 1,990,225원(= 217,115,500원×0.08÷12)]이 된다.