

부산고등법원 2021. 7. 22 선고 2020나58734 판결 [계약금및중도금반환 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

원고들 소송대리인 변호사 신창민

피고, 항소인 J 주식회사

소송대리인 변호사 강영준

변 론 종 결 2021. 5. 27.

판 결 선 고 2021. 7. 22.

제1 심판결 울산지방법원 2020. 11. 5. 선고 2019가합17610 판결

주 문

1. 피고의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.
3. 제1심 판결 중 별지 목록 '원고'란의 "O"를 "B"로 경정한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 별지 목록 '청구금액'란 기재 해당 금원 및 위 각 금원에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대하여 원고들에게 별지 목록 '최종금액'란 기재 해당 금원을 초과하여 지급을 명한 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결의 해당 부분을 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 것 외에는 제1심 판결의 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

○ 제1심 판결문 제4면 표 안 제9행 다음에 아래와 같이 추가함.

”제14조 (기타)

⑭ 갑이 지정한 중도금대출 금융기관에 융자받은 대출금에 대한 대출이자 분양잔금 납부 지정일까지 갑이 부담하며 이후 발생하는 이자 부담은 별도의 약정 및 통보 없이 을에게 자동승계 된다.“

○ 제1심 판결문 제6면 제10행의 “피고의 입주지연만을”을 ”가목에서 정한 피고의 입주지연만을“로

고쳐 씀.

○ 제1심 판결문 제7면 제8행의 “앞서 인정한 사실”을 “앞서 인정한 사실에다가 앞서 든 각 증거와 을 제3호증의 기재”로 고쳐 씀.

○ 제1심 판결문 제7면 아래에서 제3행부터 제8면 제3행의 “② 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항은 … 부합하지 않는 점” 부분을 아래와 같이 고쳐 씀.

“② 아울러 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항에서는 계약해제에 따른 원상회복에 있어 피고에게 원고들의 분양대금에 대한 이자 상당액 지급을 면하도록 규정하고 있는데, 이러한 이자 면책 조항을 두고 있는 취지를 감안할 때 피고의 귀책사유로 이 사건 각 분양계약이 해제되는 경우 원고들의 피고에 대한 중도금 대출금의 대납이자 상당액의 원상회복채무도 면한다고 해석하는 것이 형평의 원칙에 부합하는 점{만약 위와 같이 해석하지 아니한다면, 이 사건 각 분양계약 제7조 제5항의 이자 면책 조항은 사업자의 원상회복의무를 부당하게 경감하는 조항으로서 약관의 규제에 관한 법률 제9조 제4호1)의 규정에 위배되어 무효가 되는바(대법원 2012. 4. 12. 선고 2010다21849 판결 등 참조), 결국 피고의 원고들에 대한 중도금 대출금의 대납이자(약정이율 연 5.5%) 상당액의 원상회복채권과 원고들의 피고에 대한 기납부 분양대금의 법정이자(상법 소정의 법정이율 연 6%) 상당액의 원상회복채권이 모두 성립하게 되고, 원고들의 피고에 대한 위 원상회복채권이 그 금액2) 및 이율에 비추어 피고의 원고들에 대한 위 원상회복채권보다 다액임이 계산상 분명하므로, 결국 피고가 원고들에게 두 채권의 차액 상당을 추가로 지급하여야 할 의무를 부담하게 되어 오히려 피고에게 불리한 결과에 이르게 된다}”

3. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하므로 피고의 항소는 모두 이유 없어 이를 기각하고, 제1심 판결 중 별지 목록 '원고'란의 "O"는 "B"의 오기임이 분명하므로 이를 경정하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박선영, 판사 김재형, 판사 이재욱

목 록

순 번	원고	목적물	계약일	분양대금 ³⁾	계약금 (10%)	지급금액	청구금액	최종금액 ⁴⁾
						중도금 대납이자		
1	A	M호	17. 1. 6.	596,561,000	29,828,050	149,140,250	178,968,300	157,030,860
2	B					21,937,440		
3	C	P호	16. 12. 5.	231,120,000	23,112,000	173,340,000	196,452,000	174,328,830
4	D	Q호	16. 10. 30.	231,120,000	23,112,000	22,123,170		
5	E	R호	16. 7. 14.	236,520,000	23,652,000	173,340,000	196,452,000	173,719,220
6	F	S호	16. 1. 10.	237,600,000	23,760,000	22,732,780		
7	G	T호	16. 7. 14.	238,680,000	23,868,000	177,390,000	201,042,000	176,420,280
8	H	U호	16. 7. 15.	238,680,000	23,868,000	24,621,720		
9	I	V호	16. 10. 24.	228,960,000	22,896,000	178,200,000	201,960,000	179,570,950
						22,389,050		
						179,010,000	202,878,000	178,031,440
						24,846,560		
						179,010,000	202,878,000	178,031,440
						24,846,560		
						171,720,000	194,616,000	172,095,580
						22,520,420		

3) 단위는 원이다. 이하 항목들도 같다.

4) 청구금액에서 중도금 대납이자를 공제한 잔액이다.

1) 제9조(계약의 해제 · 해지)

계약의 해제 · 해지에 관하여 정하고 있는 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 내용을 정하고 있는 조항은 무효로 한다.

4. 계약의 해제 또는 해지로 인한 원상회복의무를 상당한 이유 없이 고객에게 과중하게 부담시키거나 고객의 원상회복 청구권을 부당하게 포기하도록 하는 조항

2) 원고들의 기납부 분양대금은 원고들이 직접 납부한 계약금과 피고가 이자를 대납한 대출금으로 지급된 중도금으로 구성되어 있는 것으로 보인다.