

서울중앙지방법원 2022. 2. 9 선고 2020나70344 판결 [상가분양계약금반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 강호빈, 지철호, 장재호

피고, 피항소인 B 주식회사

소송대리인 법무법인 고우

담당변호사 임태훈

변 론 종 결 2021. 12. 8.

판 결 선 고 2022. 2. 9.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 9. 28. 선고 2019가단5315373 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 35,600,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 23.부터 2022. 2. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
4. 소송총비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 6,000만 원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달
다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로
계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, 제1심판결 제2면 10, 11번째 줄 “이 사건 분양계약”을
“이 사건 계약”으로 각 고치고, 같은 면 아래로부터 3번째 줄 하단에 아래 나.항으로 추가하는 부분과
인정근거에 “을 제1호증”을 각 추가하는 것 외에는 제1심판결 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법
제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

나. 추가하는 부분

「 3) 피고는 원고가 1차 중도금 지급기일에 중도금을 지급하지 않자 2019. 12. 30. 원고에게 2020.
1. 3.까지 1차 중도금을 지급해줄 것과 미지급시 계약이 해지된다는 내용의 내용증명우편을
발송하였으나, 원고는 이후 1차 중도금을 지급하지 않았다.」

2. 부제소합의의 효력

가. 본안전 항변

피고는, 이 사건 계약에 의하면 원고의 중도금 지급채무 불이행을 이유로 피고가 이 사건 계약을
해제한 경우, 원고는 계약금 상당의 위약금과 관련하여서는 민사소송을 제기하는 등의 방법으로
일체의 이익을 할 수 없으므로, 그 계약금의 반환을 구하는 이 사건 소송은 부제소 합의에 반하여
부적법하다고 주장한다.

나. 이 사건 계약이 약관에 해당하는지 여부

약관의 규제에 관한 법률(‘약관법’)의 적용을 받는 약관이란 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말한다(약관법 제2조 제1호). 피고는 표준화된 계약양식을 마련하여 두고 이를 이용하여 피고로부터 건물을 분양받는 사람들과 동일한 내용의 계약을 체결하여 온 것으로 보이는데, 이 사건 계약의 내용은 약관에 해당된다.

다. 부제소합의가 이 사건 계약의 내용에 포함될 수 있는지 여부

사업자는 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 한다(약관법 제3조 제3항). 만약 이를 위반하여 계약을 체결한 경우에는 해당 약관을 계약의 내용으로 주장할 수 없다(같은 조 제4항). 설명의무의 대상이 되는 ‘중요한 내용’은 사회통념에 비추어 고객이 계약체결의 여부나 대가를 결정하는 데 직접적인 영향을 미칠 수 있는 사항을 말한다(대법원 2013. 2. 15. 선고 2011다69053 판결 등 참조).

이 사건 계약 제8조 제3항은 피고가 원고의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하면서 계약금 상당액을 몰취하더라도 소송 등 일체의 이의를 제기하지 아니한다는 부제소합의를 규정하고 있다. 이 사건 계약상 분양대금의 약 25% 상당에 이르는 계약금을 몰취할 때 이의를 제기할 수 없다는 내용은 수분양자가 분양계약의 체결 여부를 결정하는 데 직접적인 영향을 미칠 수 있는 중요한 사항에 해당한다. 그러므로 위 부제소합의 규정은 설명의무의 대상이 된다.

나아가 피고가 설명의무를 제대로 이행하였다는 점은 이를 주장하는 피고 측에서 입증하여야 할 것이다. 그러나 단순히 원고에게 계약서 내용을 다 설명했다는 간략한 내용을 담은 영업사원의 사실확인서(을 3호증)의 기재만으로는 피고가 부제소합의 규정에 대한 설명의무를 이행하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그렇다면 피고는 부제소합의 규정을 이 사건 계약의 내용으로 주장할 수 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 분양대금의 약 25%에 이르는 계약금 전액을 몰취할 수 있다고 규정한 이 사건 계약 제8조 제2항(‘위약금 규정’)에 관하여 전혀 설명하지 않았으므로 위약금 규정을 계약 내용으로 주장할 수 없다.

설령 위약금 규정이 계약 내용에 포함된다고 하더라도, 이는 고객인 원고에게 부당히 과도한 손해배상의 예정으로 민법 제398조 제2항에 따라 대폭 감액되어야 한다.

나. 위약금 규정이 이 사건 계약의 내용에 포함될 수 있는지 여부

사업자에게 약관의 명시·설명의무를 요구하는 것은 어디까지나 고객이 알지 못하는 가운데 약관의 중요한 사항이 계약 내용으로 되어 고객이 예측하지 못한 불이익을 받게 되는 것을 피하고자 하는 데 그 근거가 있다. 따라서 약관에 정하여진 사항이라고 하더라도 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 고객이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이거나 이미 법령에 의하여 정하여진 것을 되풀이하거나 부연하는 정도에 불과한 사항이라면, 그러한 사항에 대하여서까지 사업자에게 설명의무가 있다고 할 수는 없다. 사업자의 설명의무를 면제하는 사유로서 ‘거래상 일반적이고 공통된 것’이라는 요건은 해당 약관 조항이 그 거래계에서 일반적으로 통용되고 있는지의 측면에서, ‘고객이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있는 사항’인지 여부는 소송당사자인 특정 고객에 따라 개별적으로 예측가능성이 있었는지의 측면에서 각 판단되어야 한다(대법원 2019. 5. 30. 선고 2016다276177 판결 참조).

이 사건 위약금 규정은 당사자의 계약 위반으로 계약이 해제되는 경우 계약금 상당액을 위약금으로 몰취한다는 내용으로, 이러한 규정은 부동산 거래상 일반적이고 공통된 것인 점 등에 비추어 보면, 비록 피고가 위약금 규정에 관하여 설명하였다고 볼 만한 별다른 자료는 없다 하더라도, 원고는 위약금 규정에 관하여 충분히 예상할 수 있었다고 봄이 타당하다. 따라서 위약금 규정은 이 사건 계약의 내용에 포함된다.

다. 위약금 액수가 감액되어야 하는지 여부

이 사건 위약금 규정은 손해배상액의 예정으로 추정되고(민법 제398조 제4항), 법원이 손해배상의 예정액을 부당히 과다하다고 하여 감액하려면 채권자와 채무자의 경제적 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 경위와 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래 관행과 경제상태 등을 참작한 결과 손해배상 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 하고, 단지 예정액 자체가 크다든가 계약 체결 시부터 계약 해제 시까지의 시간적 간격이 짧다든가 하는 사유만으로는 부족하다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2014다209227 판결 참조).

그런데 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 사정, 즉 ① 부동산 거래에서 총 거래대금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 함께 약정하는 것이 일반적인 거래 관행인 점(을 6, 7호증의 기재만으로 총 거래대금의 20% 상당액을 계약금으로 정하고, 그 계약금 상당액을 전액 위약금으로 물취하는 약정의 체결이 새로운 관행으로 자리잡았다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다), ② 이 사건 계약금은 총 분양대금의 약 25%에 달하여 일반적인 거래 관행을 벗어나 있는 점, ③ 피고는 거래 관행을 벗어난 고액의 계약금을 위약금으로 물취하고, 그에 대해 이의를 제기할 수 없다는 규정을 두면서도, 그러한 계약 내용에 대한 명시설명의무를 제대로 이행하였다고 보기 어려운 점, ④ 피고가 이 사건 계약의 해제로 입을 것으로 예상되는 실제 손해액의 규모를 짐작할 수 있을 만한 아무런 자료도 제출되지 않은 점 등의 사정에 비추어 보면, 이 사건 계약상 각 위약금 30,000,000원은 지나치게 과다하여 부당하다. 따라서 그 액수를 이 사건 계약상 각 분양대금의 10%인 12,200,000원으로 제한한다.

라. 정리

이 사건 계약은 피고의 내용증명우편에 따라 원고가 2020. 1. 3.까지 1차 중도금을 납입하지 않음으로써 그 무렵 해제되었다. 따라서 이 사건 계약 해제에 따른 원고의 피고에 대한 계약금 합계 60,000,000원(= 30,000,000원 × 2)의 원상회복청구권에서 피고의 위약금 청구권 24,400,000원(= 12,200,000원 × 2)을 공제하면, 피고는 원고에게 35,600,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 1. 23.부터 피고가 그 이행의무의

존부 및 범위에 관하여 다툼 만하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 2. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

원고의 피고에 대한 청구를 위 인정범위 내에서 인용하고, 나머지 청구를 기각해야 한다. 제1심판결 중 위 인정금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고, 피고에게 위 금액의 지급을 명한다. 원고의 나머지 항소를 기각한다.

재판장 판사 신한미, 판사 조정환, 판사 오승이