

수원지방법원 2021. 8. 27 선고 2020나90643(본소), 2020나90650(반소) 판결
[손해배상(기) · 계약금반환 청구 등]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 랜드마크 담당변호사 안완진

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 법무법인 나은 담당변호사 이헌제

변 론 종 결 2021. 6. 18.

판 결 선 고 2021. 8. 27.

제1 심판결 수원지방법원 평택지원 2020. 10. 16. 선고 2019가소64190 판결

주 문

1. 제1심판결의 본소에 대한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 부분을 초과하여 지급을 명한 피고(반소원고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(반소피고)의 청구를 기각한다. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 10,700,000원 및 이에 대하여 2019. 4. 18.부터 2021. 8. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 본소에 관한 나머지 항소와 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각

부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 26,400,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 6,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고는 피고에게 6,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고의 본소청구를 기각한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. C은 2016. 10.경 D 아파트의 분양대행사인 주식회사 E의 분양상담사로 근무하던 중 회사보유분인 D아파트 F호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 분양대행사 직원들을 통해 분양한다는 말을 듣고 이를 여동생 G에게 소개하여 G의 직장 상사인 피고가 이 사건 아파트를 분양받기로 하였다.

나. C은 2017. 8. 21. 피고로부터 인감증명서와 인감도장을 받아 원고와 사이에 이 사건 아파트에 관한 분양계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다), 피고는 같은 날 원고에게 분양대금 중 1차 계약금 5,000,000원과 발코니확장 공사대금 중 계약금 1,000,000원을 지급하였다. 이 사건 분양계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조 분양금액 및 납부방법

(2) 납부일정 및 납부금액 (단위 : 원)

계약금(10%)		중도금 납부일정						잔금(30%)
1차	2차	1차(10%)	2차(10%)	3차(10%)	4차(10%)	5차(10%)	6차(10%)	입주지정 기간
계약시	1차 납입 후 1월 내	2017. 11. 10	2017. 11. 10	2017. 11. 10	2018. 4. 10	2018. 9. 10	2019. 2. 11	
5,000,000	26,400,000	31,400,000	31,400,000	31,400,000	31,400,000	31,400,000	31,400,000	94,200,000

제4조 계약의 해제

(1) 원고는 피고가 다음 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 최고한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

① 제1조에서 정한 중도금을 계속하여 3회 이상 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 때

제5조 위약금

(1) 제4조 제(1)항 제1호의 경우 기납부한 계약금(분양대금의 10%)은 위약금으로 원고에게 귀속된다.

다. 피고가 2차 계약금 납입일까지 2차 계약금 26,400,000원을 지급하지 아니하자 원고는 2018. 3. 20.부터 2018. 11. 12.까지 피고에게 3차례 내용증명우편을 보내어 그 이행을 최고하였고, 그럼에도 피고가 2차 계약금과 중도금을 지급하지 아니하자 2019. 2. 12. 이 사건 분양계약을 해제한다는 내용증명우편을 보냈다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

2차 계약금과 중도금을 지급기일 내에 지급하지 아니한 피고의 이행지체로 인하여 이 사건 분양계약이 해제되었으므로, 피고는 이 사건 분양계약 제5조 제1항에 따라 원고에게 위약금으로 분양대금 314,000,000원의 10%에 해당하는 31,400,000원 중 기지급한 계약금 5,000,000원을 제외한 나머지 26,400,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 분양계약 제5조 제1항의 위약금 규정은 중도금을 납입하지 아니하여 분양계약이 해제되는 경우에 적용되는 규정으로, 2차 계약금을 납입하지 아니하여 분양계약이 해제된 경우에는 분양대금의 10%가 아니라 기지급한 1차 계약금만 위약금으로 원고에게 귀속된다고 보아야 한다. 또한 피고를 대리하여 이 사건 분양계약을 체결한 C은 2차 계약금을 납입하지 아니하여 이 사건 분양계약이 해제되는 경우 기지급한 계약금 5,000,000원과 발코니확장 공사대금 계약금 1,000,000원만 포기하면 된다고 알았고, 원고로부터 이 사건 분양계약 제5조 제1항의 위약금 규정에 대하여 고지 받지 못하였다. 이는 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관규제법’이라 한다) 제3조 제3항을 위반한 것이어서 이 사건 분양계약의 내용으로 주장될 수 없다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 기지급한 1차 계약금 5,000,000원과 발코니확장공사 계약금 1,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있으므로, 반소로 그 지급을 구한다. 설령 피고가 원고에게 분양대금의 10%에 해당하는 돈을 위약금으로 지급하여야 한다 하더라도 이 사건 아파트가 제3자에게 분양되어 제3자가 소유권이전등기를 마친 점 등을 고려하면 이는 부당하게 과다한 손해배상의 예정으로 감액되어야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 분양계약 제5조 제1항의 위약금 규정이 2차 계약금을 납입하지 아니하여 분양계약이

해제된 경우에도 적용되는지 여부에 대하여 본다.

갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 분양계약은 매수인이 중도금을 납입하지 아니하여 원고가 분양계약을 해제할 경우 기납부한 계약금(분양대금의 10%)은 위약금으로 원고에게 귀속된다고 정하면서 매수인이 1차 계약금만 납입하고 더 이상 분양대금을 납입하지 아니하는 경우에 대하여 별도의 규정을 두고 있지 않지만, 피고 주장과 같이 1차 계약금만 납입하고 더 이상 분양대금을 납입하지 아니한 경우에는 이 사건 분양계약 제5조 제1항이 적용되지 않고 1차 계약금만 원고에게 귀속되는 것으로 처리되어야 한다면, 1차 및 2차 계약금을 납입하고 중도금부터 납입하지 아니한 경우에 비해 채무불이행의 정도에서 가볍지 아니함에도 그에 대한 책임에서는 상대적으로 가볍게 되어 형평에 반하는 점, ② 매수인이 실제 납입한 계약금만 위약금으로 원고에게 귀속된다면 이는 일정한 금액을 계약금으로 정한 당사자의 의사에 반하고, 납입한 금액이 소액일 경우에는 사실상 계약을 자유로이 해제할 수 있어 계약의 구속력이 약화되는 점, ③ 이 사건 분양계약 제4조 제1항 제1호는 2차 계약금의 납입 여부를 그 해제사유의 요건에 포함시킴 없이 '중도금을 계속하여 3회 이상 납부하지 아니한 경우'만을 요건으로 정하고 있으므로, 2차 계약금 납입 후 분양대금을 더 이상 납입하지 아니한 경우뿐 아니라 2차 계약금부터 분양대금을 계속 납부하지 아니한 경우도 동일하게 그 요건을 충족하는 것이고, 따라서 후자의 경우에 대하여도 이 사건 분양계약 제5조 제1항이 적용된다고 해석되는 점, ④ 이 사건 분양계약은 분양대금의 10%에 해당하는 돈을 계약금으로 정하면서 제5조 제1항의 '기납부한 계약금'이라는 기재 옆에 '분양대금의 10%'라고 명시하고 있는 점 등에 비추어 보면, 피고와 같이 1차 계약금만 납입하고 2차 계약금부터 납입하지 아니하여 분양계약이 해제된 경우에도 이 사건 분양계약 제5조 제1항의 위약금 규정이 적용되어 분양대금의 10%에 해당하는 돈을 위약금으로 지급하여야 한다고 봄이 상당하다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위약금으로 이 사건 아파트의 분양대금 중 10%에 해당하는 31,400,000원에서 기지급한 1차 계약금 5,000,000원을 공제한 나머지 26,400,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 분양계약 제5조 제1항의 위약금 규정에 관하여 원고 측이 약관규제법 제3조 제3항을 위반하였는지 여부에 대하여 본다.

약관규제법 제3조 제3항은 사업자는 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 한다고 정하고 있고, 갑 제1호증, 을 제1, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① C이 피고를 대리하여 이 사건 분양계약을 체결하면서 분양계약서의 '피고는 계약서 내용에 대하여 원고로부터 충분히 설명을 들었고 숙지하여 날인한 것으로 그 과정에서 어떠한 기망이나 착오, 기타 의사불일치가 존재하지 않음을 확인하며'라는 기재 아래 피고의 이름을 쓰고 피고의 도장을 찍은 점, ② C은 이 사건 아파트를 분양한 분양대행사의 직원이었고, 일방의 귀책사유로 분양계약이 해제되는 경우 전체 분양대금의 10%에 해당하는 계약금을 위약금으로 정하는 것은 부동산 거래에 있어 통상적인 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 분양계약 제5조 제1항의 위약금 규정에 관하여 약관규제법 제3조 제3항 위반이 있었다고 보기는 어려우므로, 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 다음으로 손해배상액 감액 주장에 관하여 본다.

민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 1997. 7. 25. 선고 97다15371 판결 참조).

을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 이 사건 분양계약을 체결하면서 C에게 이 사건 분양계약의 체결과 관련된 제반 업무를 위임하였기에 이 사건 분양계약의 구체적인 내용을 직접 파악하지 못한 점, ② 원고는 이 사건 분양계약을 해제한 후 이 사건 아파트를 제3자에게 분양하여 분양대금을 모두 지급받고

소유권이전등기를 마쳐준 점 등을 비롯하여 원고와 피고의 지위, 이 사건 분양계약의 목적 및 내용, 예상 손해액의 크기, 이 사건 분양계약 해제 이후의 사정과 실제 발생한 손해의 정도를 종합적으로 고려하면, 이 사건 분양계약에서 정한 손해배상의 예정액은 부당하게 과다하다고 보이므로 이를 50%로 제한한다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 분양대금의 10%에 해당하는 31,400,000원의 50%에 해당하는 15,700,000원에서 기지급한 계약금 5,000,000원을 공제한 나머지 10,700,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2019. 4. 18.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 대하여 항쟁함이 타당한 당심 판결선고일인 2021. 8. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결의 본소에 대한 부분 중 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 본소에 관한 나머지 항소와 반소에 관한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장준현, 판사 김정운, 판사 김재학