

의정부지방법원 고양지원 2023. 2. 15 선고 2022가단103716(본소), 2022가단103723(반소)
판결 [계약금반환 청구의 소 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 박순배

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 법무법인 맑음

담당변호사 송심근

변 론 종 결 2023. 2. 1.

판 결 선 고 2023. 2. 15.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 16,261,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 12.부터 2023. 2. 15.까지 연 6%, 2023. 2. 16.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)에게 5,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 57,783,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 인정 사실

가. 원고는 2022. 5. 11. 피고로부터 건축중인 ‘파주시 C건물 D호’를 627,830,000원에 분양받기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 분양계약 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

■ 납부일정

계약금(10%)		중도금(60%)						잔금(30%)
1차	2차	1회(10%)	2회(10%)	3회(10%)	4회(10%)	5회(10%)	6회(10%)	
2022-06-07		2022-07-25	2022-10-25	2023-01-25	2023-04-25	2023-07-25	2023-10-25	입주자총일
35,000,000	27,783,000	62,783,000	62,783,000	62,783,000	62,783,000	62,783,000	62,783,000	188,349,000

제2조 (계약의 해제 또는 해지)

- ③ “을” (원고)은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 단, 중도금을 1회 이상 납부한 후에는 “갑” 이 인정하는 경우에 한한다.

제3조 (위약금)

- ① 본 계약 제2조 제①항, 제②항 및 제③항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제 또는 해지된 때에는 공급금액 총액의 10%는 위약금으로 “갑”에게 귀속된다. 계약금 분납시, “을”이 2차 계약금의 납부를 지연하여 제2조 제①항에 따라 계약이 해제되거나, 2차 계약금을 납부하지 않은 상태에서 제2조 제③항에 따라 계약을 해제할 경우 “을”은 위약금(공급금액 총액의 10%)에 미달되는 금액을 추가로 납부해야 한다. 또한 “을”의 자납금액(중도금대출 등으로 납부한

대출이자를 부담(선납 및 대납)한 금액을 제외한 “을”이 본인 부담으로 직접 납부한 금액을

의미한다.)이 공급금액 총액의 10%에 미달할 때에는 “을”은 미달되는 금액을 추가로 납부해야 한다. 해당 금액의 미납 시 그 부족한 금액에 대하여 “갑”은 “을”의 재산에 대하여 압류, 가압류 등 법적 제한조치를 취할 수 있으며, “을”은 “갑”의 조치에 일체의 이의를 제기할 수 없다.

나. 원고는 2022. 5. 31. 피고에게 이 사건 분양계약에 따른 계약금의 일부로서 5,000,000원을 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 방문판매 등에 관한 법률에 따른 청약 철회 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장

이 사건 분양계약은 방문판매 등에 관한 법률(이하 ‘방문판매법’이라 한다) 제2조 제1호에서 정한 “방문판매” 또는 같은 조 제3호에서 정한 “전화권유판매”에 해당하는바, 원고는 방문판매법 제8조 제1항에 따라 이 사건 분양계약에 대한 청약을 철회하였으므로, 피고는 원고에게 방문판매법 제9조 제1항에 따라 이미 지급받은 계약금 5,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 판 단

가) 이 사건 분양계약이 “방문판매”에 해당하는지 여부

방문판매법 제2조 제1호에서 정한 방문판매에 해당하기 위해서는 재화 또는 용역의 판매를 업으로 하는 자가 “방문을 하는 방법으로” 계약의 청약을 받거나 계약을 체결하였어야 한다고 할 것인데, 이 사건 분양계약의 체결을 위해서 피고의 직원 등이 원고를 방문하였다는 점에 관한 아무런 주장입증이 없으므로(오히려, 원고는 원고가 피고가 운영중인 모델하우스를 방문하여 이 사건 분양계약을 체결하였다고 주장하고 있다), 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 나아가 더 살필 필요 없이 이유 없다.

나) 이 사건 분양계약이 “전화권유판매”에 해당하는지 여부

방문판매법 제2조 제3호에서 정한 전화권유판매에 해당하기 위해서는 전화를 이용하여 소비자에게

권유를 하거나 전화회신을 유도하는 방법으로 재화 등을 판매하였어야 한다고 할 것이고, 여기서 전화권유판매에 해당하는 소비자는 전화를 이용하여 권유를 받거나 전화회신이 유도된 사람 본인에 한정된다고 할 것인데(이와 같이 해석하지 아니하면 전화권유를 받은 사람으로부터 정보를 얻어 재화를 구매한 사람의 경우까지 전화권유판매에 해당하는 것이 되는바, 이는 전화권유판매의 범위를 무제한으로 확장하는 결과를 초래하여 부당하다), 이 사건 분양계약의 체결에 관하여 원고 본인이 피고로부터 전화를 이용한 권유를 받았거나, 피고로부터 전화회신을 유도당하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다(오히려 갑 제2, 5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 원고가 아닌, 원고의 동거인인 E이 위 제1의 가.항 기재 건물의 분양업무를 담당하는 F로부터 받은 휴대전화 문자메시지를 보고 피고가 운영하는 모델하우스를 방문하여 이 사건 분양계약의 체결에 이르게 된 사실을 인정할 수 있을 뿐이다. 이에 대해 원고는 원고와 E이 사실혼관계에 있으므로 위와 같은 문자메시지는 E뿐만이 아닌 원고에 대한 권유에도 해당하거나, E이 원고의 대리인으로서 위와 같은 권유를 받은 것이므로 이 사건 분양계약이 전화권유판매에 해당한다는 취지로 주장하나, 먼저 ① 앞서 본 바와 같은 방문판매법의 해석에 비추어 원고와 E이 사실혼관계에 있다고 하여 그와 같은 사정만으로 E이 받은 권유가 원고에 대한 권유까지 구성한다고 보기는 어렵고, ② 나아가 F가 위와 같은 문자메시지를 E에게 발송할 당시에는 원고 및 E이 이 사건 분양계약을 체결하게 되리라고 예측할 수 없었다고 할 것인바, 따라서 E이 F의 위와 같은 문자메시지에 의한 권유를 수령한 것이 이 사건 분양계약에 관한 원고의 대리인의 지위에서 이루어진 것이라고 볼 수도 없어 결국 원고의 위 주장은 모두 이유 없다). 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

나. 계약해제에 따른 계약금 반환 주장에 관한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 이 사건 분양계약에 따른 1차 계약금 중 일부만을 납부한 상태이므로 이 사건 분양계약 제2조 제3항에 따라 이 사건 분양계약을 해제할 수 있다고 할 것인바, 갑 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고의 대리인인 박순배 변호사가 2022. 6. 13. 피고에게 위와 같은 해제사유를 들어 이 사건 분양계약을 해제한다는 취지의 내용증명우편을 발송하여 그 무렵 위 내용증명우편이 피고에게 도달한 사실을 인정할 수 있으므로, 이로써 이 사건

분양계약은 해제되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위 해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 지급받은 계약금 5,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 본소청구에 대한 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는 원고에게 이 사건 분양계약 제3조 제1항에 따라 62,783,000원(= 이 사건 분양계약에 따른 분양대금 627,830,000원 × 10%)의 위약금채권을 갖는바, 위 조항에 따라 원고가 피고에게 지급한 5,000,000원은 모두 피고에게 귀속되어 원고의 피고에 대한 원상회복채권은 존재하지 않게 되고, 오히려 원고는 피고에게 나머지 위약금 57,783,000원(= 62,783,000원 - 5,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판 단

1) 위약금채권의 발생

가) 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 분양계약이 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약 제2조 제3항에 따라 해제된 이상 원고는 피고에게 이 사건 분양계약 제3조 제1항에서 정한 위약금을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

나) 이에 대해 원고는, 이 사건 분양계약은 약관의 규제에 관한 법률에서 정한 약관에 해당하고, 이 사건 분양계약 제3조 제1항은 약관의 중요한 내용에 해당함에도 약관의 규제에 관한 법률 제3조 제1항에서 정한 바에 따르지 아니하였고, 또한 약관의 규제에 관한 법률 제6조 제2항, 제8조에 위반하여 고객에게 부당하게 불리하거나, 과중한 손해배상의무를 부담케 하는 것으로서 그 효력이 없다는 취지로 재항변한다. 살피건대, ① 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 없다고 할 것인데(대법원 2019. 5. 30. 선고 2016다276177

판결), 이 사건 분양계약 제3조 제1항은 일반적으로 통용되는 부동산 매매계약의 계약금 비율인 10%에 해당하는 금액을 고객인 원고의 임의해제에 따른 위약금으로 정한 것으로서 일반적인 부동산 매매계약에서의 계약금에 기한 해제와 그 내용상 차이가 있다고 보기 어려운 점에 비추어 거래성 일반적이고 공통된 것에 해당하여 이를 약관의 중요한 내용에 해당한다고 볼 수 없고, ② 나아가 위와 같은 사정에 비추어 볼 때 위와 같은 위약금이 고객인 원고에게 부당하게 불리하다거나, 과중한 손해배상의무를 부담케 하는 것이라고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 위 재항변은 이유 없다.

2) 위약금의 감액

다만, 위와 같은 위약금의 약정은 손해배상의 예정으로 추정되고(민법 제398조 제4항), 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 이를 적당히 감액할 수 있는바(민법 제398조 제2항), 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 각 사정, 즉 원고는 이 사건 분양계약 체결 후 불과 1개월 가량 경과한 후 이 사건 분양계약을 해제하였는바, 따라서 피고로서는 재차 위 제1의 가.항 기재 건물에 대한 별도의 분양계약을 비교적 용이하게 체결할 수 있었을 것으로 보이는 점, 원고는 피고에게 이 사건 분양계약에 따른 계약금 중 일부인 5,000,000원만을 지급하였는바, 피고로서도 원고가 이 사건 분양계약을 해제할 가능성이 있음을 어렵지 않게 예측할 수 있었을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 분양계약에서 정한 위약금은 과다하여 부당하다고 판단되므로, 이를 1/3으로 감액하는 것이 타당하다. 따라서 원고가 피고에게 지급하여야 하는 위약금의 액수는 21,261,000원(= 62,783,000원 × 1/3)이 된다.

3) 피고의 항변 및 반소에 대한 판단

한편 위 위약금 21,261,000원이 원고가 피고에게 지급한 계약금 5,000,000원을 초과함은 계산상 명백하므로, 위 5,000,000원은 이 사건 분양계약 제3조 제1항에 따라 모두 피고에게 귀속되어 원고의 피고에 대한 원상회복채권은 존재하지 않게 되었다고 할 것이므로 피고의 위 항변은 이유 있게 되고, 이에 따라 원고의 본소청구는 이유 없게 되며, 한편 원고는 피고에게 16,261,000원(= 21,261,000원 - 5,000,000원) 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분이 원고에게 송달된 다음날임이 기록상 명백한 2022. 10. 12.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 2. 15.까지 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다

값는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김동원