

부산고등법원 2017. 4. 20 선고 2016나56052 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 1. 주식회사 엠에이치티

2. 주식회사 에이원하이테크이엔지

피고, 피항소인 주식회사 자인산업개발

변론 종결 2017. 3. 9.

판결 선고 2017. 4. 20.

제 1 심판결 부산지방법원 동부지원 2016. 9. 9. 선고 2016가합101098 판결

주 문

1. 원고들의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로, 피고는 원고 주식회사 엠에이치티에 695,927,700원, 원고 주식회사 에이원하이테크이엔지에 324,720,900원 및 각 이에 대한 이 사건소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라. 예비적으로, 피고는 원고 주식회사 엠에이치티에 602,661,980원, 원고 주식회사 에이원하이테크이엔지에 280,870,271원 및 각 이에 대한 이 사건

소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 예비적 청구를 추가하였다).

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 다음과 같이 원고들이 이 법원에서 추가 한 주장과 예비적 청구에 관한 판단을 덧붙이는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

【덧붙이는 부분】

1. 약관의 규제에 관한 법률 위반으로 인한 무효 주장에 대한 판단

원고들은 이 사건 분양계약 제7조 제4항은 약관의 규제에 관한 법률 제6, 7조에 위반한 것으로 무효라고 주장한다. 그러나 위 분양계약의 전체 내용과 분양계약 체결경위, 위 계약 조항의 문언적 의미 등에 비추어 위 계약 조항이 신의성실의 원칙을 위반하여 수분양자에게 부당하게 불리하다거나 수분양자가 계약의 거래형태 등 관련된 모든 사정에 비추어 예상하기 어려운 조항이라고 보기 어렵고, 상당한 이유 없이 사업자의 고의 또는 중대한 과실로 인한 법률상의 책임이나 사업자의 손해배상 범위를 배제 또는 제한하거나 사업자가 부담하여야 할 위험을 고객에게 떠넘기는 조항에 해당한다고 볼 수 없다. 원고들의 위 주장은 이유 없다.

2. 신의칙 주장에 관한 판단

원고들은 이 사건 분양계약 해제의 원인이 원고들이 법인인 관계로 중도금 대출을 받지 못하게 된 데에서 비롯된 이상 분양사업자인 피고가 법인에 대출이 가능한 금융기관을 더 찾아보기 위해 노력하거나 중도금 납입의무를 면제해 주는 등 최대한 손해를 회피할 신의칙상 의무가 있음에도 불구하고 오히려 수분양자인 원고들에게 중도금미납을 이유로 이 사건 분양계약을 해제하고 위약금으로 총 공급가액의 10%에 달하는 금액을 주장하는 것은 신의성실의 원칙에 반한다고

주장한다.

그러나 이 사건 분양계약의 내용 및 해제 경위에 비추어 볼 때 원고들이 주장하는 사정만으로는 피고에게 그와 같은 신의칙상 의무가 있다거나 피고의 위약금 주장이 신의성실의 원칙에 위배된다고 보기 어렵다. 원고들의 위 주장은 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

이 사건 분양계약의 손해배상의 예정액은 다음과 같은 사유로 부당히 과다하여 감액되어야 하고, 그 금액은 총 계약금 중 이 사건 분양계약일부터 이 사건 소장 부분송달일까지 연 5%의 비율에 의한 금원이 적정하다. 위와 같이 적정 금액으로 감액된 손해배상 예정액을 공제한 나머지 계약금은 반환되어야 한다.

- ① 원고들이 법인에 해당한다는 이유로 금융기관으로부터 중도금 대출을 받지 못한 결과 이 사건 분양계약이 해제된 것이므로 총 공급가액의 10%에 달하는 위약금 주장은 신의성실의 원칙에 반한다.
- ② 분양사업자인 피고가 수분양자인 원고들에 대한 무이자 중도금대출 알선을 위하여 노력하지 않았다.
- ③ 피고가 원고들에게 중도금 전액 대출을 알선하여 주므로 준공시까지 계약금 외에 추가 자금이 필요 없다고 홍보하여 원고들이 이를 믿고 여러 세대를 분양받았다. 그런데 피고가 원고들에게 중도금 무이자 대출이 불가능한 사유를 정확히 알려주지 않은 채 원고들에게 중도금 미납시 계약금을 몰취하겠다고 압박을 가하였다. 그로 인해 원고들이 불가능한 대출을 위해 노력하다가 경기 악화로 전매의 기회를 놓쳤다. 결국 피고의 귀책사유로 인하여 원고들이 손해를 입은 것이다.

나. 판단

- 1) 민법 제398조 제2항에 의하여 법원이 예정액을 감액할 수 있는 '부당히 과다한 경우'라 함은 손해가 없다든가 손해액이 예정액보다 적다는 것만으로는 부족하고 계약자의 경제적 지위, 계약의

목적, 손해배상액 예정의 경위와 거래 관행 기타 제반사정을 고려하여 그와 같은 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 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).

2) 갑 제1, 2, 3, 6, 호증, 을 제3, 4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들이 주장하는 사유만으로는 이 사건 분양계약과 2015. 6. 3.자 및 2015. 8. 18.자 각 분양대금 납입연기 합의서(이하 '이 사건 합의서'라 한다)에서 정한 손해배상예정액이 부당히 과다하다고 보기는 어렵다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 원고들은 부동산 매매업 및 임대업 등을 목적으로 하는 회사들로, 원고들이 수분양자들이고 피고가 분양사업자라는 사정만으로는 이 사건 분양계약에 있어 당사자 사이에 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 계약을 체결할 만한 지위상의 우열이 존재한다고 보기 어렵다.

② 이 사건 분양계약상 피고가 중도금 대출 은행을 지정하여 원고들이 대출받아 분양대금을 납부하는 경우 피고가 입주지정기간 최초일 전일까지의 대출이자를 대납하기로 약정한 사실은 인정되나 피고가 원고들에게 무조건적인 중도금 전액 대출을 약정 또는 보장하였다는 점을 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 분양대금 납입 요청서에 대한 원고들의 회신에 의하면 2015. 5.경과 2015. 7.경 원고들은 이미 법인 명의로 중도금 대출이 실행할 수 없다는 사유를 피고로부터 통보받은 것으로 보인다.

③ 피고는 원고들로부터 위와 같은 회신을 받은 이후인 2015. 6. 3.과 2015. 8. 18.원고들의 중도금 납입 유예 요청에 따라 원고들의 중도금 납입 기한을 2016. 1. 15.과 2015. 12. 25.로 연장해 주었다.

④ 이 사건 분양계약 및 합의서에서 정한 손해배상예정액은 총 공급대금의 10%로 통상적인 부동산 매매계약에 있어 손해배상예정액과 비교하더라도 과다하다고 보기 어렵다.

2. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 원고들의 주위적 청구를 기각한

제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고들의 항소를 기각한 다. 이 법원에서 추가한 원고들의 예비적 청구도 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 조용현, 판사 권순향, 판사 최재원