

서울고등법원 2022. 8. 26 선고 2021나2035194(본소), 2022나2002658(반소) 판결 [매매대금
등 반환 청구의 소 · 약정금]

재판경과

서울고등법원 2022. 8. 26 선고 2021나2035194(본소), 2022나2002658(반소) 판결
서울중앙지방법원 2021. 8. 18 선고 2020가합562665 판결

전문

원고(반소피고), 항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 허영범, 김주현

피고(반소원고), 피항소인 C 주식회사

피고, 피항소인 주식회사 D

피고(반소원고) 및 피고 소송대리인 법무법인 에이프로

담당변호사 권태윤

피고보조참가인 주식회사 E

소송대리인 법무법인 로드맵

담당변호사 이동규

변론 종결 2022. 6. 24.

판결 선고 2022. 8. 26.

제1심판결 서울중앙지방법원 2021. 8. 18. 선고 2020가합562665 판결

주 문

1. 원고(반소피고)들의 항소를 모두 기각한다.
2. 이 법원에서 제기한 반소청구에 따라, 피고(반소원고)에게, 원고(반소피고) A는 649,900,000원, 원고(반소피고) B은 308,650,000원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 8. 9.부터 2022. 1. 19.까지 연 11.65%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
3. 항소비용 및 반소로 인한 소송비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 및 피고는 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) A에게 649,900,000원, 원고 B에게 308,650,000원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 2. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

주문 제2항과 같다.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 제1의 가항과 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 아래에서 고쳐 쓰는 부분 이외에는 제1심판결문 이유 해당 부분(1. 인정사실) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결문 이유 제1의 나항 첫째 줄부터 5째 줄(제3쪽 8째 줄부터 12째 줄)까지를 제1.나의 1)항으로 고쳐 쓰고, 그 아랫부분(제3쪽 12째 줄과 13째 줄 사이)에 아래와 같이 제1.나의 2), 3)항을 추가한다.

1) 이 사건 분양계약 제1조 제2항에서는 수분양자가 그 분양대금을 아래와 같이 분할하여 납부하는 것으로 정하고 있다.

18.06.24.	19.05.14.	19.05.14.	19.08.15.	20.02.15.	입점 지정일
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--------

3) 또한, 이 사건 분양계약 제2조 제2항 본문에서는 '수분양자가 계약금, 중도금, 또는 잔금의 납부를 지연하여 약정 납부일이 경과되었을 때에는 그 경과일수에 대하여 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균여신금리(가계대출, 신규 취급액 기준)와 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행(계약일 전년도 기준)이 정한 연체기간별 가산금리(다만, 1개월 미만 연체 시는 민법 소정의 법정이율인 5% 또는 가계자금 대출시장 점유율 최상위 은행이 정한 가산금리 중 낮은 금리)를 합산한 아래 연체이율을 적용하여 산정된 연체료를 가산 납부하여야 한다'고 정하고 있다.

1개월 이하	연 3.65%	연 6.00%	연 9.65%
1개월 초과 3개월 이하	연 3.65%	연 7.00%	연 10.65%
3개월 초과	연 3.65%	연 8.00%	연 11.65%
※ 상기 연체 금리는 한국은행이 매월 발표하는 예금은행의 가계대출 가중평균금리(가중평균금리 2018. 2월) + 가계자금 대출시장 점유율 최상위은행(2018. 2월 M은행 기준)이 정한 연체기간별 가산금리(적용 예 : 2개월 연체 시 연체기간 전체에 10.65% 연체이율 적용, 4개월 연체 시 연체기간 전체에 11.65% 연체이율 적용)			

○ 제1심판결문 이유 제1항[인정근거] 첫째 줄부터 2째 줄(제5쪽 첫째 줄부터 2째 줄)"을

제6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의"를 "을 제6, 14, 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의"로 고쳐 쓰고, 같은 2째 줄(제5쪽 2째 줄) "수명법관의"를 "제1심 수명법관(이하 '수명법관'이라 한다)의"로 고쳐 쓴다.

2. 당사자들의 청구 요지

가. 원고들의 주장 요지

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결문 이유 해당 부분(2. 원고들의 주장 요지) 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 피고 C의 주장 요지

이 사건 분양계약에서는 피고 C이 정한 입점 지정일을 잔금 납부일로 정하고 있다. 그런데 원고들은 피고 C이 지정한 잔금 납부일인 2020. 8. 8.이 지나도록 이 사건 각 점포에 관한 잔금을 납부하지 아니하였다. 따라서 피고 C에게, 원고 A는 649,900,000원(= H호 잔금 389,750,000원 + I호 잔금 260,150,000원), 원고 B은 308,650,000원(G호 잔금) 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소의 적법 여부에 대한 판단

가. 원고들의 주장 요지

피고 C은 항소심에 이르러 비로소 원고들을 상대로 반소를 제기하였다. 그런데 제1심에서 이 사건 분양계약 상의 연체료 약정 등과 관련하여 입주(입점) 지정 최초일, 종료일 등의 쟁점에 관하여 심리되지 아니하였으므로, 항소심에서의 반소는 원고들의 심급의 이익을 해할 우려가 있다. 따라서 피고 C의 이 사건 반소는 부적법하다.

나. 판단

항소심에서 반소 제기가 허용되는 상대방의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우란, 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점이 제1심에서 본소의 청구원인 또는 방어방법과 관련하여 충분히 심리되어 상대방에게 제1심에서의 심급의 이익을 잃게 할 염려가 없는 경우를 말한다(대법원 2005. 11. 24. 선고 2005다20064 판결 등 참조).

피고 C은 원고들에 대하여 이 사건 분양계약에 따른 잔금 및 연체료의 지급을 구하고 있다. 원고들이

제1심에서 이 사건 분양계약의 효력을 다투면서 이미 지급한 계약금, 중도금의 반환을 구하였고, 잔금을 납부하지 아니한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없으므로, 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점 또한 이 사건 분양계약의 효력 여부라고 할 것이고, 이는 제1심에서부터 충분히 심리되었다. 원고들은 입주(입점) 지정 최초일, 종료일 등의 쟁점에 관하여 제1심에서 심리되지 아니하였다고 주장하나, 이는 위 잔금 납부 지연에 따른 연체료의 기산일에 관한 것으로서 부수적인 쟁점에 해당한다고 봄이 타당하고, 기록에 제출된 자료로 심리할 수 있어 원고들의 심급의 이익을 해할 우려가 있다고 보기 어렵다[원고들이 피고 C의 위 입주(입점) 지정 최초일 및 종료일에 관한 주장(2022. 6. 20.자 준비서면)에 대하여 이를 다투지도 아니하였다].

따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 본안에 대한 판단

가. 본소청구에 대한 판단

1) 이 법원이 이 부분에 관하여 실시할 이유는, 아래에서 고쳐 쓰는 부분과 원고들의 이 법원에서의 주장 등에 관하여 아래 2)항에서 추가 내지 보충판단을 하는 부분(아래에서 별도로 판단하지 아니하는 주장에 관해서는 원고들이 주장하는 사정과 기록에 제출된 증거들을 살펴봐도 제1심의 판단에 잘못이 없다)이외에는 제1심판결문 이유 해당 부분(3. 판단) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결문 이유 제3.가의 1)항 첫째 줄(제5쪽 아래에서 4째 줄) "증인 K의"를 "제1심증인(이하 '증인'이라 한다) K(가명 N)의"로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결문 이유 제3.가의 2)항 8째 줄(제6쪽 9째 줄) "이 사건 각 점포의 단차가 표시된"을 "이 사건 건물 중 이 사건 각 점포가 위치한 부분의 높이 차이가 표시된"으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결문 이유 제3.가의 2)항 아래에서 2째 줄(제6쪽 10째 줄) "위에서 인정한 사실만으로는"을 "위에서 인정한 사실 및 증인 O의 일부 증언만으로는"으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결문 이유 제3.가.3)의 ②항 3째 줄(제8쪽 6째 줄) "이 사건 건물의 ~ 있었고," 부분을 "이 사건 건물의 설계도면에 이 사건 각 점포가 위치한 부분의 높이 차이가 기재되어 있고, 모형도에는 H호와 G호 사이의 단차가 반영되어 있었다."로 고쳐 쓴다.

2) 추가 내지 보충판단

가) 원고들은, K이 "(3개의 점포를) 터서 사용할 수 있다"고 한 말의 의미는 이 사건 각 점포를 하나의 공간으로 사용·임대하는 데 제약이 없어야 한다고 봄이 타당하고, 제1심이 이를 단순히 가벽을 철거하여 하나로 사용할 수 있다는 의미로 해석한 것은 그 의미를 부당하게 축소하여 해석한 것이므로, 이 사건 각 점포의 단차에 관하여 피고들이 원고들을 기망하였거나 원고들이 이를 착오하였다고 주장한다.

그러나 갑 제8호증의 기재, 증인 K의 증언 및 증인 O의 일부 증언에 따르더라도, K이 이 사건 분양계약 체결 과정에서 원고 A에게 한 위와 같은 이야기의 취지가 가벽 철거를 통한 이용가능성의 범주를 넘어 이 사건 각 점포 사이에 단차가 없을 것까지 의미한다고 보기는 어렵다. 제1심판결문 이유 제3.가의 3)항 및 같은 나항에서 살펴본 바와 같이 이 사건 분양계약 체결 당시 이 사건 각 점포 사이의 단차 존재 여부가 계약의 내용이 되었다거나 계약 체결 여부 등을 결정하는 중요한 사항에 해당한다고 볼 수 없는 점을 고려하면, 더욱 그러하다.

따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 원고들은 또한, 이 사건 각 점포 사이의 단차의 존재는 이 사건 분양계약의 체결 여부나 대가를 결정하는 데 직접적인 영향을 미치는 중요사항에 해당하는데, 피고들이 그에 대한 설명의무를 이행하지 않았다고 주장한다.

이 부분 원고들의 주장은 피고들이 약관규제법에서 정한 설명의무를 이행하지 아니하여 이 사건 조항을 이 사건 분양계약의 내용으로 주장할 수 없다는 취지인 것으로 보인다. 그런데 이 사건 조항은 이 사건 건물 내 각 점포와 인접한 호실 사이의 바닥 단차 가능성에 관하여 수분양자가 이의제기를 하지 않겠다는 것으로, 그 조항 자체로 어떠한 적극적인 효과를 정하고 있지는 아니하다. 그리고 갑 제1호증, 을 제16호증의 각 기재, 증인 K의 증언, 증인 O의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 비추어보면, 원고들이 이 사건 각 점포를 통합하여 하나의 점포로 사용할 것을 전제로 그 사이에 단차가 없다는 점이 이 사건 분양계약의 내용으로 포함되었다고 볼 수 없고, 증인 O의 일부 증언은 위 인정에 방해가 되지 아니한다. 이에 따르면, 설령 원고들의 주장과 같이 피고들이 이 사건 조항에 대한 설명의무를 이행하지 아니하여 이를 이 사건 분양계약의 내용으로 주장할 수 없다고 하더라도, 그러한

사정만으로 원고들이 기망 또는 착오를 원인으로 이 사건 분양계약을 취소하거나 이행불능을 주장하여 이를 해제할 수 없다고 봄이 타당하다.

따라서 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 반소청구에 대한 판단

기초사실 및 갑 제1호증, 을 제18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건 분양계약에서 입점 지정일을 잔금(50%) 지급일로 정한 사실, 피고 C이 2020. 5. 중순경 입주지정기간을 2020. 6. 10.부터 2020. 8. 8.까지로 정하여 원고들을 비롯한 수분양자들에게 통지한 사실, 이 사건 분양계약에서 정한 각 분양대금 중 원고 A가 합계 649,900,000원(= H호 잔금 389,750,000원 + I호 잔금 260,150,000원), 원고 B이 G호 잔금 308,650,000원을 지급하고 있지 아니한 사실, 이 사건 분양계약 제2조 제2항에서 연체기간이 3개월을 초과할 경우 그 연체이율을 연 11.65%로 정하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

따라서 피고 C에게, 원고 A는 미지급 잔금 합계 649,900,000원, 원고 B은 잔금 308,650,000원 및 위 각 돈에 대하여 입주(입점) 지정 종료일 다음 날인 2020. 8. 9.부터 이 사건 반소장 부분 송달일인 2022. 1. 19.까지 약정 연체이율인 연 11.65%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

[원고들은 이 사건 반소가 부적법하다고 주장하면서, 이 사건 분양계약 제2조 제1항에서 '입주(입점)지정 최초일부터 종료일까지는 할인료 및 연체료 규정을 적용하지 아니한다'고 정하고 있으므로 그 지연손해금의 발생일을 알 수 없다는 취지로 주장하나, 피고 C이 위 입주지정기간 종료일 다음 날부터 지연손해금의 지급을 구하고 있으므로, 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.]

5. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 본소 청구는 모두 이유 없어 기각하고, 피고 C의 원고들에 대한 반소 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 원고들의 본소 청구를 모두 기각한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고들의 항소를 기각하고, 이 법원에서 제기한 피고 C의 반소 청구에 따라 원고들에 대하여 위 각 금액의 지급을 명한다.

재판장판사지영난

판사장준아

판사이재혁