

대법원 2014. 12. 11 선고 2014다39909 판결 [부당이득금반환청구등] [공2015상, 112]

판시사항

[1]계약 해제로 사업자가 이미 받은 금전을 반환함에 이자의 반환의무를 배제하는 약관조항이 무효인지 여부(적극)및 이자를 가산하여 반환하기로 한 경우,가산이자율이 공정을 잃은 것으로 무효인지 판단하는 방법

[2] ‘분양계약이 해제되는 경우 분양자는 수분양자가 기납부한 대금에 대하여 각각 그 받은 날로부터 반환일까지 연리 2%에 해당하는 이자를 부가하여 수분양자에게 환불한다’고 정한 약관조항 중 이자율을 연 2%로 규정한 부분이 약관의규제에 관한 법률 제9조 제5호에 해당하여 무효인지가 문제된 사안에서,위 가산이자율 부분이 분양자의 원상회복의무를 부당하게 경감하는 조항이라고 보기 어렵다고 한 사례

판결요지

[1]약관의 규제에 관한 법률 제9조는 “계약의 해제,해지에 관하여 정하고 있는 약관의 내용 중 다음 각 호의 1에 해당되는 내용을 정하고 있는 조항은 이를 무효로 한다.”고 규정하고,같은 조 제5호는 ‘계약의 해제,해지로 인한 사업자의 원상회복의무나손해배상의무를 부당하게 경감하는 조항’을 들고 있는바,민법 제548조 제2항은 계약이 해제된 경우 반환할 금전에 그 받은 날로부터 이자를

가산하여야 한다고 규정하고있으므로 계약 해제로 사업자가 이미 받은 금전을 반환함에 있어 이자의 반환의무를배제하는 약관조항은 고객에게 부당하게 불리하여 공정을 잃은 것으로 추정되어 무효이지만,이자를 가산하여 반환하기로 한 경우에는 가산이자율이 공정을 잃은 것으로서무효인지를 판단함에 있어 일률적으로 이자율이 법정이자율보다 높거나 낮다는 것만을 기준으로 하여서는 아니 되고,당해 약관을 설정한 의도 및 목적,당해 업종에서의 통상적인 거래 관행,관계 법령의 규정,거래대상 상품 또는 용역의 특성,사업자의 영업상 필요 및 고객이 입을 불이익의 내용과 정도 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야한다.

[2]‘분양계약이 해제되는 경우 분양자는 수분양자가 기납부한 대금에 대하여 각각 그 받은 날로부터 반환일까지 연리 2%에 해당하는 이자를 부가하여 수분양자에게 환불한다’고 정한 약관조항 중 분양자가 반환해야 할 금전에 대한 이자율(이하 ‘가산이자율’이라 한다)을 연 2%로 규정하고 있는 부분이 약관의 규제에 관한 법률 제9조 제5호에 해당하여 무효인지가 문제 된 사안에서,수분양자가 중도금 대출을 받았다는 등의 사정은 모든 수분양자에게 공통된 사정이 아니므로,이러한 개별적,구체적인 사정을 약관 해석의 근거로 삼아서는 안 되는 점,공정거래위원회가 ○○아파트표준공급계약서 표준약관이 개정되기 전에는 계약 해제로 인한 원상회복 시의 가산이자율에관하여 시공사 등이 자율적으로 정할 수 있도록 공란으로 해 두어 분양자는 표준약관에 따라 위 약관을 작성한 것인 점 등 제반 사정에 비추어 위 약관조항의 가산이자율부분이 분양자의 원상회복의무를 부당하게 경감하는 조항이라고 보기 어려운데도,이와 달리 가산이자율 부분이 불공정하여 무효라고 본 원심판결에 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례.

참 조 조 문

[1]약관의 규제에 관한 법률 제9조 제5호,민법 제548조 제2항[2]약관의규제에 관한 법률 제9조

제5호

재판경과

수원지방법원 2015. 6. 26 선고 2015나1908 판결

대법원 2014. 12. 11 선고 2014다39909 판결

수원지방법원 2014. 5. 23 선고 2013나35877 판결

수원지방법원 2013. 8. 16 선고 2013가단44917 판결

전 문

【원고,피상고인】 원고

【피고,상고인】 주식회사 신안

(소송대리인 법무법인 정건 담당변호사 김경희 외 2인)

【원심판결】 수원지법 2014.5.23. 선고 2013나35877판결

주 문

원심판결의 피고 패소 부분 중 원상회복 시 가산이자율을 연 2%로 정한 것에 관한 부분을

파기하고,이 부분 사건을 수원지방법원 합의부에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간 경과 후에 제출한 상고이유보충서의 기재는상고이유를 보충하는 범위

내에서)를 살펴본다.

1.상고이유 제7점에 관하여

가.약관은 신의성실의 원칙에 따라 당해 약관의 목적과 취지를 고려하여 공정하고 합리적으로 해석하되,개개 계약 당사자가 기도한 목적이나 의사를 참작함이 없이 평균적 고객의 이해 가능성을 기준으로 전체의 이해관계를 고려하여 객관적 · 획일적으로 해석하여야 하며,위와 같은 해석을 거친 후에도 약관 조항이 객관적으로 다의적으로 해석되고 그 각각의 해석이 합리성이 있는 등 당해 약관의 뜻이 명백하지 아니한 경우에는 고객에게 유리하게 해석하여야 한다(대법원 2009.5.28.선고 2008다81633판결, 대법원 2010.12.9.선고2009다60305판결 등 참조).

나.원심판결 이유에 의하면,원심은 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음,이 사건 분양계약서 제8조 제1항 제2호,제3호에 따르면 피고가 원고를 대신하여 납부한 금액 중 연15%의 연체이율에 따른 지연손해금을 청구할 수 있는 부분은 피고가 대납한 이자 합계63,674,053원 중 최초 입주개시 전일인 2009.6.4.까지 대납한 대출이자 19,090,565원에 한정된다고 보아야 하고,최초 입주개시일 이후 피고가 대납한 부분에 대하여는 지연손해금에 관하여 특별한 약정이 없으므로 민법이 정한 연 5%의 이율에 따르되 기한의 정함이 없는 채무이므로 피고가 지급을 최고한 다음 날부터 비로소 지체에 빠진다고 할 것인데,피고가 이 사건 분양계약을 해제하기 전에 그 지급을 최고하였다고 볼 증거가 없다고 판단하였다.

이 사건 분양계약서 제8조 제1항 제2호,제3호는 그 문언상으로도 최초 입주개시 전일까지 발생한 피고의 이자 대납 금액에 대하여만 연 15%의 연체이율이 적용되는 것으로 충분히 해석되는바,이러한 사정을 위 법리에 비추어 살펴보면,원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고,거기에 심리를 다하지 아니하거나 석명의무를 위반하거나 약관의 해석에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

2.상고이유 제1내지 6점에 관하여

가.관련 법리

약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관규제법’이라 한다)제9조는 “계약의 해제,해지에 관하여 정하고 있는 약관의 내용 중 다음 각 호의 1에 해당되는 내용을 정하고 있는 조항은 이를 무효로 한다.”고 규정하고,같은 조 제5호는 ‘계약의 해제,해지로 인한 사업자의 원상회복의무나 손해배상의무를 부당하게 경감하는 조항’을 들고 있는바,민법 제548조 제2항은 계약이 해제된 경우 반환할 금전에 그 받은 날로부터 이자를 가산하여야 한다고 규정하고있으므로 계약 해제로 사업자가 이미 받은 금전을 반환함에 있어 이자의 반환의무를 배제하는 약관조항은 고객에게 부당하게 불리하여 공정을 잃은 것으로 추정되어 무효라고 할것이지만,이자를 가산하여 반환하기로 한 경우에는 그 가산이자율이 공정을 잃은 것으로서 무효인지를 판단함에 있어 일률적으로 그 이자율이 법정이율보다 높거나 낮다는 것만을 기준으로 하여서는 아니 되고,당해 약관을 설정한 의도 및 목적,당해 업종에서의 통상적인 거래 관행,관계 법령의 규정,거래대상 상품 또는 용역의 특성,사업자의 영업상 필요및 고객이 입을 불이익의 내용과 정도 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

나.상고이유 제6점에 관하여

(1)원심판결 이유에 의하면,원심은,이 사건 분양계약서 제3조(이하 ‘이 사건 조항’이라 한다)는 ‘분양계약이 해제되는 경우 피고는 원고가 기납부한 대금에 대하여 각각 그 받은 날로부터 반환일까지 연리 2%에 해당하는 이자를 부가하여 원고에게 환불한다(단,제1항의경우 위약금 및 ‘기타 공제금’에 대하여는 이자를 부가하지 아니하며,위약금은 계약금부터순차로 공제한다)’고 정하고 있는바,여기서의 ‘기타 공제금’은 중도금 대출금의 대위변제금,중도금 대출이자 후불제에 따른 대납이자 및 연체금 등 이 사건 분양계약에 따라 원고가 피고에게 지급하여야 할 채무액을 예정한 것으로서,그 금액 상당의 분양대금이 시행사내지 시공사인 피고에게 당연히 귀속되는 것이 아니라 피고가 원고에 대하여 가지는 별도의 채권에 불과하므로 원칙적으로 원상회복의 대상에 포함되고 다만 피고가 상계권의 행사를 통해 정산받을 수 있을 뿐이라는 이유로,이 사건 조항 중 ‘기타

공제금'부분에 대하여원상회복 시 이자의 반환의무를 배제한 부분은 사업자인 피고의 원상회복의무를 부당하게경감하는 조항으로서 약관규제법 제9조 제5호에 해당하여 무효라고 판단하였다.

(2)이와 관련하여 피고는 상고이유로서,이 사건 조항의 '기타 공제금'에 관한 부분은 공정거래위원회가 표준약관 제1001호로 제정,고시한 2002.5.30.자 아파트표준공급계약서 제2조 제1항 제3호 단서와 같은 내용으로서 불공정한 것이 아니라고 주장하나,위 단서 조항은 사업자가 분양계약을 해제하기 전에 위약금이나 대출원리금 등이 공제되는 불이익을 입게 됨을 해당 수분양자에게 주지시키라는 의미만이 있다고 보일 뿐 더 나아가 그 금액 상당에 대한 반환 이자까지 배제된다는 의미를 포함하고 있다고 볼 수는 없다.그리고 기록에 의하면 이 사건과 같이 '기타 공제금'을 수분양자가 납부한 분양대금 원금에서 공제하는 내용의 분양계약서가 사용되는 경우가 흔하다고 보이지도 아니한다.

이러한 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면,이 사건 조항의 '기타 공제금'부분이 사업자인 피고의 원상회복의무를 부당하게 경감하는 것이어서 무효라고 본 원심의 판단은정당한 것으로 수긍할 수 있고,거기에 약관해석의 일반원칙에 반하는 잘못이 없다.

다.상고이유 제1내지 5점에 관하여

(1)원심판결 이유에 의하면,원심은 이 사건 조항 중 이 사건 분양계약 해제 시 피고가 반환해야 할 금전에 대한 이자율(이하 '가산이자율'이라 한다)을 연 2%로 규정하고 있는부분에 관하여,① 계약 해제로 인한 원상회복 시 가산되는 이자는 부당이득반환의 성질이있으므로 반환의무자가 계약 해제 이전까지 급부를 보유함으로써 얻은 이익이나 그로 인하여 상대방이 입은 손해에 상응하는 정도여야 할 것인데,피고가 원고에게 반환하여야 할금액 상당을 금융기관으로부터 대출받거나 원고가 위 금액 상당을 금융기관에 예치하였다고 가정할 경우와 비교하여,연 2%의 가산이자율은 금융기관의 예금이나 대출금리,원고의중도금 대출금 이율에 비해 현저히 낮아 원고가 받은 손해를 전보할 수준에 이르지 못하는점,② 원고는 주식회사 한국외환은행으로부터 중도금을 대출받으면서 이율을 'CD

기준금리 - 0.73%’로 정하였는바,그 이율이 2009년도에 9개월가량 연 2.68~2.89% 정도였던 것을 제외하고는 대출기간 내내 연 5%를 초과하고 최대 연 9.15%에까지 이르러 원고로서는 분양계약이 해제되지 않고 대출기간이 연장될수록 손해가 더욱 커지게 되고 이러한 결과는원고의 귀책사유로 계약이 해제되는 경우뿐만 아니라 피고의 귀책사유로 계약이 해제되는 경우에도 동일한 점,③ ○○아파트표준공급계약서 표준약관(2002.5.30.자로개정 승인된 것)을 공시하면서 당초 계약 해제로 인한 원상회복 시의 가산이자율을 시공사등이 자율적으로 정할 수 있도록 공란으로 기재해 두었으나,2013.11.8.이 부분을 ‘민법소정의 법정이율(단,상법 적용 시는 상법 소정의 법정이율)에 해당하는 이자를 가산하여환급’하도록 개정하여 공시한 점에 비추어 보면,이 사건 조항 중 가산이자율 부분은 사업자인 피고의 원상회복의무를 부당하게 경감하는 조항으로서 약관규제법 제9조 제5호에 해당하여 무효라고 판단하였다.

(2)그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 그대로 수긍하기 어렵다.

① 원심은 원고가 중도금 대출 이자를 지급한 사정을 근거로 들고 있으나 수분양자가 중도금 대출을 받았거나 얼마의 대출 이자를 지급하였는지 등의 사정은 모든 수분양자에게공통된 사정이 아니므로,이러한 개별적,구체적인 사정을 약관 해석의 근거로 삼아서는 안된다.

② 원심은 시중 금융기관의 대출이나 예금 이자율과 비교하더라도 가산이자율 연 2%는 현저히 낮다고 보았으나,기록을 살펴보아도 그와 같은 판단을 뒷받침할 만한 충분한 근거를 찾을 수 없을 뿐 아니라,기준금리나 금융기관 예금 또는 대출 이자율이 오래전부터 지속적으로 내림세에 있음은 이 법원에 현저한 사실이고,예금의 경우 이자소득세를 공제해야 하므로 실질 수령액은 약정 이자율로 계산한 금액보다 낮아질 수밖에 없는 점 등을 고려하면 이자율 비교에 관한 위와 같은 판단이 적정하다고 보기도 어렵다.

③ 공정거래위원회가 ○○아파트표준공급계약서 표준약관이 2013.11.8.개정되기 전에는 계약 해제로 인한 원상회복 시의 가산이자율에 관하여 시공사 등이 자율적으로 정할수 있도록 공란으로 해 두었는바,피고는 그 표준약관에 따라 이 사건 분양계약서를 작성한 것이다.

④ 위약금과 더불어 가산이자율을 낮게 정하는 것은 분양계약의 중도 파기를 방지하여 분양사업의

원활한 추진을 도모하는 데 도움이 된다는 점을 고려하면 이 사건과 같이 수분양자의 귀책사유로 분양계약이 해제되는 경우에는 그 약관 조항의 적용을 정당화할 만한합리적인 사유가 존재한다고 볼 여지가 있다.

위와 같은 사정을 앞서 본 법리에 비추어 보면,이 사건 조항의 가산이자율 부분이 피고의 원상회복의무를 부당하게 경감하는 조항이라고 보기 어렵다고 할 것인바,원심이 이와달리 이 사건 조항의 가산이자율 부분이 불공정하여 무효라고 판단한 것은 약관의 객관적,통일적 해석의 원칙에 반할 뿐 아니라 약관규제법 제9조 제5호에 관한 법리를 오해하여 판단을 그르친 것이다.

3.결론

그러므로 원심판결의 피고 패소 부분 중 원상회복 시 가산이자율을 연 2%로 정한 것에 관한 부분을 파기하고,이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며,나머지 상고는 기각하기로 하여,관여 대법관 의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김신(재판장) 민일영(주심) 박보영 권순일