

의정부지방법원 고양지원 2020. 9. 18 선고 2019가단80882(본소), 2020가단81669(반소) 판결
[기타(금전) · 계약금반환 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A 주식회사

소송대리인 변호사 김종휘, Han Sarahalm

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 강승주

변론 종결 2020. 7. 10.

판결 선고 2020. 9. 18.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 107,860,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 24.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게

107,860,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 부산 강서구 C 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라고 한다)의 분양사업을 담당하는 회사이다.

나. 원고는 2018. 4. 19. 피고와 이 사건 오피스텔의 판매시설인 D동 E호(이하 '이 사건 상가'라고 한다)에 관하여 총 분양대금을 1,378,600,000원으로 하는 분양계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다), 그 주요 내용은 다음과 같다.

○ 계약금 137,860,000원은 계약 체결 시, 1차 중도금 275,720,000원은 2018. 10. 15., 2차 중도금 275,720,000원은 2020. 4. 15., 잔금 689,300,000원은 입주지정 시 각 지급한다(제1조).

○ 원고는 피고가 제1조에서 정한 계약금, 중도금을 약정일로부터 2개월 이내에 각 납부하지 아니하였을 경우 14일 이상의 유예기간을 정하여 1회 이상 최고한 후 그 이행이 없을 시 계약을 해제할 수 있다(제3조 제1항 제1호).

○ 이 사건 분양계약 제3조 제1항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때, 피고는 원고에게 총 분양금액의 10%에 해당하는 금액을 위약금으로 배상하여야 한다(제4조 제1항).

다. 원고와 피고는 이 사건 분양계약을 체결하면서 이 사건 오피스텔 상가의 업종지정 및 제한에 관한 합의서를 작성하였는데(이하 '이 사건 합의서'라고 한다), 그 주요 내용은 다음과 같다.

○ 본 건축물의 상업시설 D동의 경우 1층 F호, G호, H호, I호는 부동산사무소 용도로, J호, K호는 편의점 용도로, L호는 세탁소 용도로, M호는 약국 용도로 개점할 수 있으며, 그 외의 호실에서는

약국, 부동산사무소, 편의점, 세탁소 용도 또는 이와 유사한 업종으로 개점할 수 없다(제1항).

○ D동 1층 N호, O호, 2층 P호 내지 Q호, R 내지 S호, T호, U호 내지 V호실의 경우 업종제한과 관련된 본 합의서 작성 이전에 기분양된 호실로서 본 합의서에 따른 업종제한의 효력을 받지 아니한다(제3항).

○ 원고와 피고는 위 합의 사항을 신의와 성실에 따라 이행하고, 본 합의가 사기, 착오, 강박 등 의사의 불일치 또는 흠결 없이 당사자의 진정한 의사에 따라 체결되었다는 것을 증명하기 위하여 합의서 2통을 작성하고 서명 날인 후 각 1통씩 보관한다.

라. 한편, 피고는 원고와 이 사건 분양계약에 따른 계약금 137,860,000원에 관하여, 이를 2회 분할하여 1차 계약금 10,000,000원은 계약 체결 시, 2차 계약금 127,860,000원은 2018. 5. 20. 각 지급하기로 추가 합의하였다.

마. 피고는 2018. 4. 19. 이 사건 분양계약 및 위 계약금 분할납부 약정에 따라 원고에게 1차 계약금 10,000,000원을 지급하였으나, 2차 계약금 지급일인 2018. 5. 20. 2차 계약금 중 일부인 20,000,000원만 납부한 채 나머지 계약금과 중도금 및 잔금 일체를 지급하지 않고 있다.

바. 원고는 피고에게 2018. 11. 16. 2차 계약금의 지급을 독촉하는 내용의 납부 독촉문을 SMS 문자메시지로 발송하여, 위 문자메시지가 같은 날 피고에게 도달하였고, 2019. 2. 7. 피고의 계약금 미지급을 이유로 하여 분양계약의 해제를 통보하는 내용의 해약 통지문을 SMS 문자메시지로 발송하여, 위 문자메시지가 같은 날 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 반소청구에 관한 판단

원고가 반소청구로 이 사건 분양계약의 해제를 주장하면서 피고에게 위약금의 지급을 구함에 대하여, 피고가 반소청구로 이 사건 분양계약의 취소를 주장하면서 부당이득으로서 원고에게 이미 지급한 계약금의 반환을 구하고 있는바, 피고의 반소청구를 먼저 살핀다.

가. 피고의 주장 요지

피고는 이 사건 분양계약을 체결하기 전 원고의 분양 담당 직원들로부터 이 사건 상가에 업종 제한이 없다는 설명을 듣고 분양계약을 체결하게 된 것이고, 2018. 4. 19. 이 사건 분양계약을 체결하면서

원고에게 이 사건 상가에서 약국 영업을 할 수 있음을 전제로 분양계약을 체결한다는 사실을 명확히 표시함으로써 이를 계약내용에 포함시켰으며, 만일 이 사건 상가에서 약국 영업을 하지 못한다는 사실을 알았더라면 분양계약을 체결하지 않았을 것이 분명하므로, 이 사건 상가에서 약국 영업을 할 수 있는지 여부는 계약내용의 중요부분에 해당한다.

따라서 이 사건 분양계약은 원고의 기망 또는 원고로부터 유발된 착오에 의하여 체결된 것이므로 피고는 이를 취소하고, 부당이득으로서 원고에게 지급한 계약금 30,000,000원의 반환을 구한다.

나. 판단

앞서 든 증거들과 증인 W, X의 각 증언에 의하면, 원고가 이 사건 오피스텔을 분양하던 초기에는 위 오피스텔의 상가에 관한 업종제한이 없었다가 2018. 4. 초중순경 이 사건 합의서 내용과 같은 업종제한이 이루어진 사실, 원고의 분양대행사 분양 담당 직원이었다던 X은 2018. 4. 초경 피고에게 이 사건 상가 및 이 사건 오피스텔 상가 중 Y호, Z호의 분양 상담을 하면서, 위 각 호실에서 약국 영업을 가능하다는 취지로 설명을 한 사실이 각 인정된다.

그러나 앞서 인정한 사실에 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 위 인정사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고에게 이 사건 상가에 관하여 업종제한의 효력을 받지 않아 약국 영업을 할 수 있다는 취지로 기망하였다거나 피고에게 위와 같은 착오가 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

1) 원고의 분양대행사 분양 담당 직원인 W은 2018. 4.경 피고에게 이 사건 오피스텔 상가 중 M호가 약국 지정 자리로서 위 오피스텔 상가의 약국 독점자리라는 취지의 설명을 하였다가, 분양계약 체결 과정에서 이 사건 합의서 제3항 기재와 같이 업종제한의 효력을 받지 않는 호실이 있음을 확인하고, 분양계약 체결을 더 이상 진행하지 않았다. 피고는 이 과정에서 이 사건 오피스텔 상가 중 M호가 약국으로 지정된 호실인 점을 비롯하여 그 밖의 상가에 관한 업종지정 및 제한 규정이 있다는 점을 이미 인식하였던 것으로 보인다.

2) 피고는 이 사건 오피스텔 상가 중 M호에 관한 분양계약이 무산되자 이 사건 상가를 포함한 3개 호실을 분양받고자 하였고, 이에 분양 담당 직원인 X이 2018. 4. 초경 피고에게 이 사건 상가에 관한

분양 상담을 하면서, 위 상가에서 약국 영업이 가능하다는 취지의 설명을 하게 되었다. 그러나 피고는 앞서 본 바와 같이 이 사건 오피스텔의 상가에 관한 업종지정 및 제한 규정이 있다는 점을 이미 인식하고 있었을 뿐만 아니라, 2018. 4. 19. 이 사건 상가에 관한 분양계약을 정식으로 체결하면서 이 사건 합의서의 내용, 즉 이 사건 상가에 업종제한이 있다는 것을 재차 확인하였다.

3) 더욱이 이 사건 합의서에는 이 사건 합의가 사기, 착오, 강박 등 의사의 불일치 또는 흠결 없이 당사자의 진정한 의사에 따라 체결되었다는 것을 증명한다는 내용이 기재되어 있고, 피고는 이를 확인하고 위 합의서에 서명하였다.

4) 피고는 이 사건 합의서 제3항에서 정한 업종제한의 효력을 받지 않는 호실에 '약국 E호'를 추가 기재함으로써 이 사건 합의의 내용이 되었다고 주장하나, 위와 같은 내용의 기재는 피고가 임의로 추가한 것일 뿐만 아니라, 업종제한과 위 제한의 효력을 받지 않는 호실의 지정은 원고와 피고 사이의 합의에 따라 변경될 수 있는 성질의 것이 아니라 이 사건 오피스텔 상가 소유자들 전체의 합의가 필요한 내용인 점을 더하여 볼 때, 피고의 위 주장과 같은 사정만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 상가를 업종제한을 받지 않는 호실로 정하는 내용의 의사 합치가 있었다고 볼 수 없다.

5) 앞서 본 이 사건 분양계약의 체결 경위와 이 사건 합의서의 내용 등에 비추어 보면, 피고로서는 위 분양계약 체결 당시 업종제한으로 인하여 이 사건 상가에서 약국 영업을 할 수 없다는 사실을 분명히 인식하고 있었고, 그럼에도 불구하고 그 의사에 따라 이 사건 분양계약을 체결하였다고 봄이 타당하다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 분양계약은 피고의 계약금 납부의무 불이행을 이유로 한 원고의 2019. 2. 7.자 해제 통보에 따라 같은 날 해제되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 분양계약에서 정한 위약금으로 총 분양대금 1,378,600,000원의 10%인 137,860,000원 중 원고가 상계로 소멸하였다고 자인하는 30,000,000원을 공제한 107,860,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 5. 24.부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 같은 법에서 정한 연 12%의 각

비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(원고는 위 인정 범위를 넘어 2019. 6. 1. 이후에도 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 2019. 5. 21. 개정 공포되어 2019. 6. 1.부터 시행됨에 따라 2019. 6. 1.부터는 같은 특례법상 법정이율이 연 12%가 되었으므로, 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금만 인정한다).

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 주장 요지 피고는 이 사건 분양계약에서 정한 위약금의 액수가 부당히 과다한 경우에 해당하므로 감액되어야 한다고 주장한다.

2) 판단 가) 민법 제398조 제2항에 의하면 "손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다"고 규정하고 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 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 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 등 참조). 한편, 위약금은 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정되므로, 다른 특별한 사정이 없는 이상 이 사건 분양계약의 위약금 조항은 손해배상액 예정에 해당한다.

나) 살피건대, 앞서 본 인정사실에 더하여 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 통상적으로 부동산매매계약에 있어 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 계약금으로 정하고 이를 손해배상액의 예정으로 삼는데, 부동산매매계약인 이 사건 분양계약에서 정한 위약금도 분양대금의 10%에 해당하는 금액인 점, ② 이 사건 분양계약 제4조 제2항은 원고의 귀책사유로 인한 해제의 경우 원고에게도 동일하게 분양대금의 10%를 위약금으로 지급할 의무를 부과하고 있는 점, ③ 원고는 피고의 채무불이행에 따라 이 사건 분양계약을 해제하고

이 사건 상가를 제3자에게 다시 분양하는 과정에서 분양비용을 새로이 부담하게 되었을 뿐만 아니라 사업자금의 회수가 늦어짐으로 인하여 조달한 사업자금에 대한 이자를 부담하는 등의 손해를 입었을 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 오피스텔의 상가들 중 일부 상가들에 대한 할인분양이 이루어지는 등의 사정이 보이기는 하나, 이는 여러 복합적인 원인에 의한 것으로서 원고가 일방적으로 책임져야 할 사유라고 단정할 수 없는 점 등을 종합해 보면, 이 사건 분양계약에서 정한 위약금의 액수가 경제적 약자의 지위에 있는 피고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 위약금의 액수가 부당히 과다하다고 볼 증거가 없다.

다) 따라서 피고의 위약금 감액 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

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

판사강영기