

대전지방법원 2021. 11. 18 선고 2021나100807 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 사명

담당변호사 이호근

피고, 피항소인 유한책임회사 B

소송대리인 법무법인 저스티스

담당변호사 박항규

변 론 종 결 2021. 10. 14.

판 결 선 고 2021. 11. 18.

제1 심판결 대전지방법원 천안지원 2020. 12. 10. 선고 2019가단118551 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 7,400만 원 및 이에 대하여 2019. 11. 27.부터 2021. 11. 18.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 8,700만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달
다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 청구를
감축하였다).

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 기재할 이유는 아래와 같이 일부를 수정하는 외에는 제1심판결 이유 중 제1항과
같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

- 제1심판결 2면 19행의 “5차”를 “6차”로 고친다.
- 제1심판결 3면 4행 말미에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『이 사건 분양계약 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다(이하 이 사건 분양계약 제3조 제3항을 ‘이
사건 위약금 조항’이라 한다).

제3조[계약의 해제 및 위약금]

① 피고는 원고가 아래 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때, 14일 이상의 기간을 정
하여 2회 최고한 후 그 이행이 없을 경우 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 분양대금(중도금, 잔금)을 납부기일로부터 30일 이내 납부하지 않았을 경우

③ 본조 제①항에 해당하는 사유로 계약이 해제될 경우에 원고는 피고에게 기납부
한 분양대금에서 위약금으로 공급금액의 전액과 부가가치세 환급액 및 피고가 부담한
중도금 대출이자, 해당 호수의 판매수수료를 정산, 지급하기로 한다.

』

2. 원고의 주장

이 법원이 이 부분에 기재할 이유는 제1심판결 4면 4행 아래에 다음과 같은 내용을 추가하는 외에는

제1심판결 이유 중 제2항과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

『다. 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복청구1) 원고는 이 사건 분양계약이 해제된 점에 대해서는 다투지 아니한다.2) 그러나 이 사건 위약금 조항은 원고가 기지급한 분양대금의 범위 내에서 부가가치세 환급액, 중도금 대출이자 및 판매수수료 상당액을 위약금으로 지급하기로 한 것으로 해석하여야 하고, 위 조항 중 ‘공급금액 전액’을 피고의 손해액으로 정한 부분은 무의미한 기재인데, 원고가 부가가치세를 환급받거나 피고가 중도금 대출이자를 부담한 사실이 없으므로, 위약금의 액수는 48,375,480원(= 이 사건 각 상가 중 G호 판매수수료 23,353,680원 + H호 판매수수료 25,021,800원)이 된다. 그럼에도 피고는 위약금으로 원고의 기지급 분양대금 1억 7,400만 원 전액을 몰취하였으므로 그 중 위 위약금의 액수를 초과하는 125,624,520원은 부당이득으로서 원고에게 반환되어야 하는바, 주위적으로, 원고는 그 중 일부인 8,700만 원의 반환을 구한다.

이 사건 위약금 조항에 관한 원고의 위 주장이 인용되지 않더라도, 위 조항이 예정한 손해배상액은 부당히 과다한 것이어서 적절히 감액되어야 하는바, 예비적으로, 원고는 기지급 분양대금 중 적정한 손해배상액을 공제한 나머지 금액의 반환을 8,700만 원의 범위 내에서 구한다.』

3. 판단

가. 사기, 착오를 이유로 한 취소 주장 및 사정변경 또는 이행불능을 이유로 한 해제 주장에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 기재할 이유는 제1심판결 이유 중 제3항과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 원상회복청구에 대한 판단

1) 이 사건 분양계약의 해제 및 손해배상책임의 발생

을 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2019. 4. 8.경 원고에게 2019. 6. 8.까지 중도금 및 잔금을 지급할 것을 최고하고, 2019. 8. 5.경 및 2019. 8. 20.경에도 원고에게 중도금 및 잔금 지급을 계속 지체하는 경우 원고의 귀책사유로 이 사건 분양계약이 해제될 수 있음을 각 통보한

사실, 그럼에도 원고가 중도금 및 잔금을 일체 지급하지 아니하자 피고는 2019. 8. 30.경 원고에게 ‘이 사건 분양계약이 원고의 분양대금 미지급으로 인하여 2019. 9. 1. 자동 해제된다’고 통보한 사실이 인정된다.

위 사실관계에 비추어 보면, 원고는 분양대금 지급의무의 이행을 지체하였고, 이 사건 분양계약은 위 계약 제3조 제1항에 기한 피고의 해제권 행사에 따라 적법하게 해제되었다고 판단된다. 이처럼 이 사건 분양계약이 원고의 이행지체로 해제되었으므로, 원고는 피고에게 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 손해배상액의 산정

이 사건 위약금 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되고, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우 법원은 적당히 감액할 수 있다(민법 제398조 제4항, 제2항).

살피건대, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 이 사건 분양계약의 체결 경위 및 내용, 이 사건 위약금 조항이 정한 위약금(위 조항의 “공급금액”은 이 사건 분양계약의 문언 등에 비추어 볼 때 분양대금 전액을 의미하는 것으로 보인다)의 분양대금에 대한 비율, 피고의 손해 입증 정도와 통상의 경우에 비추어 예상되는 피고의 손해액의 크기, 거래관행 등 제반 사정을 참작하여 이 사건 위약금 조항이 정한 피고의 손해배상 예정액을 1억 원으로 감액함이 타당하다.

3) 원상회복의무의 발생

따라서 피고는 원고에게 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로서, 원고로부터 지급받은 분양대금에서 위 손해배상액을 공제한 나머지 7,400만 원(= 1억 7,400만 원 - 1억 원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음날임이 기록상 분명한 2019. 11. 27.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 11. 18.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 이와 결론을 달리한 부분은 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여

이를 취소하고 피고에 대하여 위 인정금액의 지급을 명하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김매경, 판사 이정호, 판사 신옥영

1) 원고가 이 법원에서 추가한 이 부분 청구원인은 이 사건 분양계약의 해제에 따른 원상회복의무의 이행을 구하는 것으로 보이는데, 원고는 원상회복 대신 ‘부당이득반환’이라는 표현을 사용하고 있다. 다만 계약해제의 효과로서 원상회복의무를 규정하는 민법 제548조 제1항 본문은 부당이득에 관한 특별규정의 성격을 가지는 것이므로(대법원 2014. 3. 13. 선고 2013다34143 판결 참조), 이하에서는 원고의 주장을 위 분양계약의 해제에 따른 원상회복을 구하는 것으로 선행하여 판단한다.

2) 원고는 위와 같이 이 사건 분양계약이 해제된 것 자체는 다투지 않으나, 이 사건 분양계약이 중도금 납부시기를 ‘지정일’이라고만 하여 이를 불확정기한으로 정하면서도, 피고가 원고에게 중도금 납부일을 통보할 의무를 부담하지 않는 것으로 정한 것(위 분양계약 제1조 제6항)은 불공정하다고 주장하면서, 피고가 불공정한 위 계약조항을 근거로 2019. 4. 8.경 갑자기 원고에게 미지급 중도금 및 잔금 전액을 일시에 납부할 것을 최고한 후 원고가 위 일자까지 분양대금을 지급하지 못하자 이 사건 분양계약을 일방적으로 해제한 것은 신의칙에 반하는 것임을 지적하고 있다.