

서울동부지방법원 2020. 12. 8 선고 2016가단133097(본소), 2017가단116785(반소) 판결
[해제정산금 청구의 소 · 구상금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 정세

담당변호사 김기현, 박소정, 최진환

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 법무법인 이지

담당변호사 손성진, 한영주

변 론 종 결 2020. 10. 20.

판 결 선 고 2020. 12. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 45,201,213원 및 이에 대하여 2014. 4. 12.부터 2020. 12. 8.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 95%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 60,617,278원 및 각 이에 대하여 2015. 11. 13.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소

원고는 피고에게 45,231,517원 및 이에 대하여 2014. 4. 12.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 인천 C지구에 위치한 ‘D 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)’를 신축하여 분양한 시행사이고, 원고는 2009. 12. 22. 이 사건 아파트 E호를 658,400,000원에 분양받기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결한 자이다.

나. 이 사건 분양계약서 제2조 제1항 제3호에 의하면, ‘피고는 이 사건 아파트의 수분양자가 입주지정기간 만료일부터 3개월 이내에 잔금을 납부하지 아니하였을 때에는 최고한 후 이 사건 분양계약을 해제’할 수 있고, 제3조 제1항 본문은 ‘제2조 제1항에 해당하는 사유로 이 계약이 해제된 때에는 공급금액 총액의 10%는 위약금으로 피고에 귀속된다’고 규정하고 있다.

다. 원고는 부실공사 의혹 등을 제기하며 입주지정기간 마감일인 2013. 5. 28.이 훨씬 지나도록 피고에게 잔금을 지급하지 않았고, 피고는 원고에게 분양대금 납부를 수회 최고하면서 2014. 4. 10.까지 잔여 분양대금을 미납할 경우 이 사건 분양계약이 해제됨을 통지하였으나, 위 일자까지 잔여 분양대금이 입금되지 않았다.

라. 이 사건 분양계약서 제10조 제4항은 ‘중도금 대출을 받은 이후 제2조에 해당하는 사유로 이 사건 분양계약이 해제된 때에는 수분양자는 피고가 부담한 무이자 대출이자, 대납한 이자후불제 대출이자 및 상환시까지 추가 발생한 이자를 지급하여야 한다’고 규정하고, 제3조 제3항은 ‘이 계약이 해제된 때에는 피고는 수분양자가 이미 납부한 대금에 대하여는 각각 그 받은 날로부터 반환일까지 가계자금 대출이자 점유율 최상위 은행(계약일 전년도 기준)의 만기 일반정기예금금리 연 2.8%에 해당하는 이자를 가산하여 수분양자에게 환급한다’고 규정하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증의 3, 갑 2호증의 3, 을 2호증의 5, 을 3호증의 3, 을 4호증의 1, 2, 을 5호증, 을 6호증의 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 아파트의 구조 안전에 중대한 하자가 있음을 이유로 이 사건 분양계약을 해제하였으므로, 피고가 원고에게 부당이득금 내지 손해배상금으로 청구취지 금액을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나. 판단

아파트 분양계약에서 분양자의 채무불이행책임이나 하자담보책임은 분양된 아파트가 당사자의 특약에 의하여 보유하여야 하거나 주택법상의 주택건설기준 등 거래상 통상 갖추어야 할 품질이나 성질을 갖추지 못한 경우에 인정되고(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007다9139 판결 등 참조), 하자 여부는 당사자 사이의 계약 내용, 해당 아파트가 설계도대로 건축되었는지 여부, 건축 관련 법령에서 정한 기준에 적합한지 여부 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2010. 12. 9. 선고 2008다16851 판결 등 참조).

살피건대, 원고가 제출한 증거만으로는 실제 시공상의 하자로 인하여 이 사건 아파트의 구조적 안전성에 문제가 있다거나, 주택법상의 주택건설기준 등에 따라 거래상 통상 갖추어야 할 품질이나 성질을 갖추지 못하여 이 사건 분양계약을 해제할 정도의 하자가 존재한다고 인정하기 부족하고, 달리

이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 본소청구는 이유 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 정산 의무의 발생

위 인정사실에 의하면, 피고가 최종적인 잔금 지급기일로 통지한 2014. 4. 10.까지 원고가 잔금을 지급하지 않았으므로 이 사건 분양계약은 2014. 4. 11.자로 적법하게 해제되었고, 원고는 이 사건 분양계약에서 정한 바에 따라 기납부한 분양대금과 보관이자에서 위약금 등을 공제한 후 남은 금액이 있는 경우에는 반환을 받고 부족분이 발생하는 경우에는 이를 피고에게 지급하여야 한다.

나. 정산 내역

1) 위약금

원고가 잔금을 납부하지 않아 이 사건 분양계약이 해제되었으므로 원고는 분양계약서에서 정한 공급금액 총액의 10%인 위약금을 피고에게 지급하여야 하는바, 원고가 지급해야 할 위약금은 공급금액 658,400,000원의 10%인 65,840,000원이다.

이에 대하여 원고는 원고의 귀책사유로 이 사건 분양계약이 해제되었다고 하더라도, 이 사건 아파트 부실시공이 사건의 발단이 된 점 등을 감안하면 분양대금의 10%에 상당하는 위약금은 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다고 주장한다.

민법 제398조 제2항은 "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 한다. 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 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). 그런데 위약금은 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정되므로, 다른 특별한 사정이 없는 이상 이 사건 분양계약상 위약금 조항은 손해배상액 예정에 해당한다.

살피건대, 앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 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 제3조 제2항에서는 피고의 귀책사유로 인한 해제의 경우에도 원고에게 분양대금의 10%를 위약금으로 지급하도록 규정하고 있는 점, ③ 피고는 원고의 채무불이행에 따라 이 사건 분양계약을 해제하고 이 사건 아파트를 제3자에게 재분양하는 과정에서 분양비용을 새로이 부담하게 되었을 뿐만 아니라 사업자금의 회수가 늦어짐으로 인하여 조달한 사업자금에 대한 이자를 부담하는 등의 손해를 입었을 것으로 보이는 점, ④ 원고가 제출한 증거만으로는 실제 시공상의 하자로 인하여 이 사건 아파트의 구조적 안전성에 문제가 있음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없어 부실시공 여부가 원고와 피고 사이의 분쟁의 결정적인 원인이라고 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 분양계약에서 정한 위약금의 액수가 경제적 약자의 지위에 있는 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 위약금의 액수가 부당히 과다하다고 볼 증거도 없다. 따라서 원고의 위 위약금 감액 주장은 이유 없다.

2) 대납대출 원금 및 이자

소외 주식회사 F, G조합이 피고와 체결된 분양대출 업무협약에 기초하여 원고와 사이에 개별적으로 분양대출계약을 체결한 뒤, 원고가 납부해야 할 계약금 또는 중도금을 피고에게 직접 지급한 사실, 피고가 이 사건 분양계약이 해제된 후 연대보증인으로서 원고를 대신하여 원고의 대출원리금(대납 대출원금 395,040,000원, 대납 대출이자 79,229,741원)을 변제한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 분양계약에서 정한 바에 따라 위 대납대출원리금 474,269,741원을 피고에게 반환하여야 한다.

3) 대납대출 지연손해금

원고는 피고에게 대납대출원금과 이자에 대한 각 대납일로부터 이 사건 분양계약의 해제일까지의 지연손해금에 해당하는 대납대출지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것인데(대납대출이자
중도금 대출이자와 원고가 중도금 대출원금을 입주지정기간 이후에도 납입하지 않은 경우
대출원금의 대위변제일까지의 중도금 대출 연체이자까지만을 포함하는 항목이므로 대납대출
지연손해금과는 별개이다), 이 사건 분양계약 제10조 제5항의 중도금 연체료율이 분양계약이
해제되는 경우에도 적용되는지 명백하지 않으므로 이 사건 분양계약이 해제되는 경우에는 상법이
정한 연 6%의 이율을 적용함이 타당한바, 연 6%의 이율을 적용한 대납대출 지연손해금은
2,700,450원이다.

4) 기납부 금액

원고가 이 사건 분양계약에 따라 피고에게 납부한 계약금 및 중도금의 합계액은
460,880,000원이다.

5) 보관이자

피고가 원고에게 지급해야 할 보관이자
는 분양대금 납부일로부터 계약해제일까지 기간동안 발생한
기납부금액에 대하여 연 2.8%로 계산한 금액인 36,728,978원이다.

다. 소결

결국 원고는 피고에게 위약금, 대납대출 원리금, 대납대출 지연손해금을 더한
542,810,191원(65,840,000원 + 474,269,741원 + 2,700,450원)에서 기납부 분양대금 및
보관이자 497,608,978원(460,880,000원 + 36,728,978원)을 공제한 45,201,213원 및 이에
대하여 계약해제 다음날인 2014. 4. 12.부터 원고가 이행의무의 존부 내지 범위에 관하여 항쟁함이
상당한 이 판결 선고일인 2020. 12. 8.까지는 상법에서 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는
날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할
의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 이 사건 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이택순