

대구지방법원 2023. 7. 14 선고 2022가단154275(본소), 2023가단116867(반소) 판결
[계약금반환청구의 소 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 로엘 담당변호사 채지연

피고(반소원고)1. B 주식회사

피고2. 주식회사 C

3. D 주식회사

피고들 소송대리인 변호사 정의훈

변론 종결2023. 6. 16.

판결 선고2023. 7. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B 주식회사, 피고 주식회사 C, 피고 D 주식회사에 대한 본소 청구를 모두 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 87,154,000원 및 이에 대하여 2023. 3. 11.부터 2023. 4. 24.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고) B 주식회사, 피고 주식회사 C, 피고 D 주식회사는 연대하여 원고(반소피고)에게 31,930,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

반소 : 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B 주식회사에게 87,154,000원 및 이에 대하여 2023. 3. 11.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 지위

원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 대구 수성구 E 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다) F호 수분양자이고, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) B 주식회사는 이 사건 아파트 매도인 겸 시행수탁자, 피고 주식회사 C은 그 시행위탁자, 피고 D 주식회사는 그 주관 시공사이다(이하 '주식회사'는 생략하여 칭하기로 한다).

나. 원고와 피고 B 사이의 아파트 공급계약 체결 등

(1) 원고는 2022. 9. 4. 이 사건 아파트 F호에 대한 분양계약을 체결하기로 하고 피고 B에게 가계약금 1,000만 원을 지급하였다.

(2) 원고는 2022. 9. 5. 피고 B와 사이에 이 사건 아파트 F호에 관하여 매매대금 1,156,540,000원(1차 계약금 3,000만 원은 계약시, 2차 계약금 85,654,000원은 2022. 10. 4., 중도금 346,962,000원은 2022. 10. 31., 잔금 693,924,000원은 입주지정기간에 각 지급하기로)에 분양받기로 하는 내용의 아파트 공급계약(이하 '이 사건 공급계약'이라고 한다)을 체결하였다. 원고는 같은 날 피고 B에게 남은 1차 계약금 2,000만 원을 지급하였다. 이 사건

공급계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제2조 (계약의 해제)

① '갑 등'(이하 피고 B을 의미한다)은 '을'(원고를 의미한다)이 다음 각호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 14일 이상의 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 2차 계약금 및 중도금을 계속하여 1회 이상 납부하지 아니한 경우

제3조(위약금)

① 제2조 제1항 제1호 내지 6호 및 제2항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 공급대금 총액의 10%를 위약금으로 '갑 등'에게 귀속한다. 단, '을'이 기 납부한 금액이 위약금보다 부족할 경우, '을'은 부족한 금액(완납일까지 제5조 제2항의 연체료율을 적용하여 발생하는 연체료 포함)을 '갑 등'에게 추가로 지급하여야 한다.

(3) 원고는 같은 날 피고 B과 사이에 이 사건 아파트 F호에 관하여 발코니를 확장하고 현관 중문, 침실3 붙박이장, 식기세척기, 광파오븐을 각 설치하되, 그 공급대금을 34,300,000원(계약금 1,715,000원은 계약시, 중도금 1,715,000원은 2022. 10. 4., 잔금 30,870,000원은 입주지정기간에 각 지급하기로)으로 정한 발코니 확장 및 추가선택품목 계약(이하 '이 사건 발코니확장 계약'이라고 한다)을 체결하였다. 원고는 피고 B에게 같은 날 계약금 1,715,000원 및 중도금 일부 215,000원을 각 지급하였다.

이 사건 발코니확장 계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제3조(계약의 해제 및 변경 제한)

① 본 계약은 공급계약에 부수되는 마감공사와 관련된 계약으로 소요 자재를 선발주하여 미리 확보하여야 하고, 특히 계약 이후에는 계약해제, 변경시 원상회복, 변경공사 비용 등이 추가로 발생하는 발생하는 계약의 특수성으로 인하여 자재 발주 이후에는 계약을 추가 또는 해제, 변경할 수 없다.

② '을'의 대금납부 지체, 변심 등 '을'에게 책임 있는 사유로 계약이 해제될 경우 별도 품목 대금의 10%(다만, 본조 제1항에 따라 '을'이 본 계약을 해제 또는 변경할 수 없는 경우에는 별도 품목대금

전액)를 '갑 등'에게 귀속한다. 이 경우 '갑 등'이 '을'에게 반환할 금액이 있을 경우 '갑 등'은 위약금을 반환 금액에서 우선 공제할 수 있다.

다. 원고는 약정대금기일인 2022. 10. 4. 및 2022. 10. 31.이 지나서도 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약에 기한 남은 계약금 및 중도금을 지급하지 아니하였다. 이에 피고 B은 2022. 12. 21. 원고에게 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약에 기한 남은 대금의 지급을 최고하였으나 원고는 대금 지급을 이행하지 않았다.

라. 피고 B은 2023. 2. 9. 원고에게 '2023. 2. 16.까지 미지급 대금을 지급할 것을 촉구하면서 위 기한까지 대금을 지급하지 않을 경우 2023. 2. 17.자로 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약을 자동해제한다'는 내용을 기재한 내용증명을 보냈고, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

마. 피고 B은 2023. 3. 3. 원고에게 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약이 원고의 대금 지급 미이행으로 해제되었음을 이유로 미지급 위약금 87,154,000원(= 이 사건 공급계약에 기한 위약금 잔액 85,654,000원 + 이 사건 발코니확장 계약에 기한 위약금 잔액 1,500,000원)을 2023. 3. 10.까지 지급하라는 취지의 내용증명을 보냈고, 이는 그 무렵 원고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 9호증, 을4호증, 을5호증의 1, 2, 을6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 다음과 같은 사유로 사기 또는 중요부분의 동기 착오를 이유로 이 사건 공급계약 및 이에 부수되는 발코니확장 계약을 취소하고, 그 원상회복으로서 원고가 피고들에게 기지급한 돈의 반환을 구한다.

(1) 이 사건 아파트 분양대행업체 직원이 원고에게 이 사건 아파트 분양률이 50%에 달한다고 고지하였으나, 실제 분양률은 16.5%에 불과하였다. 분양률은 아파트 투자가치와 직결되는 문제로 공급계약에 있어 중요한 요소임에도 피고들이 이를 허위로 고지하여 원고를 기망하였다. 원고가 분양률에 대한 착오에 빠져 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약을 체결하였다.

(2) 피고들은 이 사건 공급계약서 작성 당시 원고에게 계약조건보장제 확인서 및 잔금납부유예

확인서를 작성·교부하지 않았다. 당초 예외사유 등에 대한 사전 고지 없이 마치 계약조건이 전적으로 보장되는 것처럼 광고하였는데, 이후 피고들이 일괄적으로 ① 계약조건보장의 예외사유 및 ② 납부유예된 잔금에 대한 연체율, 확약서 폐기 및 확약서 내용 변경 등을 적용하고 있다. 원고가 이에 대한 착오에 빠져 이 사건 공급계약 및 발코니확장계약을 체결한 것이다.

또한 피고들은 당초 계약조건보장제의 예외사유에 대해 원고에게 알려주지 않았고, 이후 원고가 수차례 계약조건보장 확인서 작성을 요청하였음에도 결국 확인서를 작성해주지 않는 방법으로 계약조건보장의 예외사유 존재에 대해 원고를 기망하였다(원고는 이 부분 주장과 관련하여 주위적으로 사기 취소, 예비적으로 착오 취소를 주장한다).

나. 판단

(1) 분양률에 관한 착오 취소 또는 기망 취소 주장에 관한 판단 (가) 동기의 착오가 법률행위의 내용 중 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 처지에 있었다라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고가 주장하는 분양률에 관한 착오는 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약 체결에 이르게 된 동기에 관한 착오에 불과하고, 원고 제출의 증거에 의하더라도 당사자 사이에서 이러한 내용을 분양계약의 내용으로 삼았다거나 이를 법률행위 내용의 중요 부분에 관한 착오라고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(나) 상가 등 건물의 분양광고 및 분양계약 체결시의 설명은 일반적으로 그 자체만으로는 청약의 유인에 불과할 뿐 분양계약의 내용이 된다고 볼 수 없고 또 상품 등 선전 광고에 있어서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다고 할 것이나, 그 선전광고에 다소의 과장과 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 할

것이다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실에서 알 수 있거나 위에서 든 증거에다가 갑11, 14호증의 각 기재를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들, 즉 ① 원고 제출의 증거에 의하더라도 그 주장과 같이 원고가 이 사건 아파트의 분양률이 50%에 달한다는 구체적인 설명을 듣고 이 사건 분양계약을 체결하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는 점, ② 가사 이 사건 아파트 분양 광고 당시 피고들 측에서 이 사건 아파트의 분양률에 대해 다소 과장한 사정이 있다고 하더라도, 그것이 신의칙에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 이루어졌다고 볼 정황도 보이지 않는 점(원고 제출의 증거에 의하더라도 수분양자들끼리 피고들 측에서 분양률에 대해 20, 30% 정도로 안내한 적 있다고 대화한 사실을 인정할 수 있을 뿐인 바, 이를 두고 원고가 주장하는 실제 분양률과의 차이, 거래 통념에 비추어 볼 때 기망성을 띤다고 보기는 어렵다), ③ 아파트 분양계약은 수분양자 스스로의 책임과 판단에 기초하여 투자가치 등을 고려하여 계약 체결 여부를 결정하는 것이므로 그 계약 체결에 따른 1차적인 책임은 수분양자에게 있다 할 것이고, 이 사건에서도 원고가 이 사건 분양계약을 체결한 시점, 당시 대구 지역의 부동산 시장 현황 등을 고려해 볼 때 달리 보기 어려운 점 등을 종합해볼 때, 피고들이 원고를 기망하여 이 사건 분양계약 및 발코니확장 계약을 체결하였다고 보기 어렵다.

(다) 따라서 이와 다른 전제에서 나온 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 계약조건보장 및 잔금납부유예와 관련한 착오 취소 또는 기망 취소 주장에 관한 판단 갑6호증, 갑12, 13호증의 각 기재에 의하면, 피고들이 이 사건 아파트를 분양광고함에 있어서 계약조건보장제(계약 체결 이후 공급대금 등에 있어서 변경사항이 발생하더라도 기존 계약자에게도 변경된 계약조건을 소급하여 적용하는 것) 및 잔금납부유예제 실시를 광고한 사실, 피고들이 이 사건 아파트 수분양자들에게 작성, 교부한 계약조건보장제 확인서(갑12호증)에 일정한 예외사유1)가 기재되어 있고, 잔금납부유예 확약서에 제5조 제1항(계약자는 잔금 유예기간 만기일까지 잔금유예금을 납부하여야 하며, 잔금 유예기간 만기일까지 잔금유예금을 납부하지 못하는 경우 연체된 잔금유예금이 연 9%에 해당하는 연체료를 부과하며, 계약자는 연체된 잔금유예금 납부 시 위 연체료를 가산하여 납부하여야 한다), 제3항(본 확약서는 공급계약서 작성시에 동시에 작성하되,

계약자의 상황에 따라 입주자 사전 점검 전 본 확약서를 폐기한 후 시행위탁사와 계약자간 협의를 통하여 재작성하는 방법으로 본 확약서의 내용을 변경할 수 있다)이 각 기재되어 있는 사실이 인정되기는 한다.

하지만, 위 인정사실에서 알 수 있거나 위에서 든 증거에다가 을2, 10호증의 각 기재를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고들이 현수막 등을 통해서 계약조건보장제, 잔금납부유예제 실시를 광고한 것은 청약의 유인에 해당하고, 구체적인 실시조건에 대해서는 계약 체결 전후로 구체적인 협상을 통해 정할 것을 예정하고 있다고 보는 것이 통념에 부합하는 점, ② 원고 제출 증거만으로는 원고 주장과 같이 피고들이 예외사유 없는 계약조건보장, 연체이자율 적용 없는 잔금납부 유예 등을 확약하였다고 보기 어려운 점, ③ 피고들이 원고에 대하여 다른 수분양자들과 마찬가지로 조건의 계약조건보장제, 잔금납부유예제 실시를 약정하였음에도, 원고가 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약을 취소해줄 것을 요구하면서 그 이행을 거부함에 따라 해당 확인서 수수가 이루어지지 못한 것으로 보일 뿐인 점 등을 종합해보면, 원고가 그 주장과 같이 피고들로부터 기망을 당하였거나 착오에 빠져 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약을 체결하였다고 볼 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 나온 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

(3) 소결론 결국 원고의 피고들에 대한 본소 청구는 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 살피건대, 원고가 피고 B에게 이 사건 분양계약 및 발코니확장 계약에서 정한 나머지 계약금 및 중도금 지급기일까지 이를 각 지급하지 못한 사실, 원고가 피고 B의 2022. 12. 21.자 이행 최고에도 이를 이행하지 못하여 결국 피고 B이 2023. 2. 9. 2023. 2. 16.까지 이행하지 못할 경우 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약이 자동해제된다는 내용의 해제 통보를 한 사실, 그럼에도 원고가 2023. 2. 16.까지 위 각 대금을 지급하지 아니한 사실은 위 인정사실에서 본 바와 같으므로, 이 사건 분양계약 및 발코니확장 계약은 피고 B의 2023. 2. 9.자 해제 통보에 따라 2023. 2. 17.자로 해제되었다고 보아야 한다.

또한 위 인정사실에서 본 바와 같이 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약에서 원고의 귀책사유로 해제되는 경우 계약금 10%를 위약금으로 하는 내용의 약정을 하였고, 피고 B이 2023. 3. 3.자

내용증명으로 2023. 3. 10.까지 위 위약금 지급을 이행할 것을 청구하였으므로, 특별한 사정이 없는 원고는 피고 B에게 위 약정한 위약금 중 미지급한 금액 87,154,000원(= 이 사건 공급계약에 기한 위약금 잔액 85,654,000원 + 이 사건 발코니확장 계약에 기한 위약금 잔액 1,500,000원) 및 이에 대한 2023. 3. 11.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 위약금 감액 주장에 관한 판단

원고는 가사 자신이 위 위약금 지급의무를 부담한다고 하더라도 이는 손해배상예정액으로 감액되어야 되어야 한다는 취지의 주장을 한다.

위약금은 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정되는바, 손해배상예정의 경우 예정액이 부당하게 과다한 경우에는 당사자의 주장이 없더라도 법원이 직권으로 이를 감액할 수 있고(민법 제398조 제2항), 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 여부는 계약 당사자의 각 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 실제의 손해와 그 예정액의 대비, 그 당시의 거래 관행 및 경제 상태 등 제반 사정을 참작하여 일반 사회인이 납득할 수 있는 범위를 넘는지의 여부에 따라 결정하여야 할 것이다(대법원 1995. 12. 12. 선고 95다28526 판결, 대법원 2008. 7. 10. 선고 2008다15940, 15957 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대 이 사건 공급계약 및 발코니확장 계약서에서 정한 위약금 액수는 계약금의 10%에 해당하는 금액으로 통상의 거래관행에 비추어 볼 때 과다하다고 보기 어렵고, 달리 위 예정액이 과다하다고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

결국 원고는 피고 B에게 87,154,000원 및 이에 대하여 2023. 3. 11.부터 이 사건 반소장 부분 송달일인 2023. 4. 24.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고 B의 원고에 대한 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이수정

위해 부득이하게 상기 계약조건보장제의 제1항, 제2항의 공사대금을 변경한 경우, ② 입주지정기간
임박 또는 입주 후 계약자의 공급대금 납부일정 및 납부조건을 변경한 경우, ③ 판매촉진을 위한 각종
판촉 홍보 및 분양방식의 변경 사항