

광주지방법원 2019. 3. 7 선고 2018가단510500(본소), 2018가단516072(반소) 판결
[구상금 · 계약금반환청구의 소]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 변호사 최형주

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 한종수

변론 종결2019. 1. 24.

판결 선고2019. 3. 7.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 36,323,677원 및 이에 대한 2018. 3. 10.부터 2018. 4. 12.까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 모두 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

주문 제1항 기재와 같다.

반 소 청 구 취 지

원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 65,820,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

원고는 광주 서구 C 상가건물(이하 '이 사건 건물'이라 합니다)의 건축 및 분양을 주관한 시행사이고, 피고는 이 사건 건물 중 D호(이하 '제1점포'라고 한다) 및 E호(이하 '제2점포'라고 하고, 제1점포 및 제2점포를 통칭할 때 '이 사건 각 점포'라고 한다)를 분양받은 수분양자이다.

나. 이 사건 각 점포에 대한 분양계약의 체결

(1) 원고는 2016. 5. 19. 피고와 사이에, 이 사건 각 점포에 관하여 분양계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다), 그 분양대금에 관한 내용은 다음과 같다.

[제1점포]

(단위 : 천원)

398,900	39,890	59,835	59,835	59,835	59,835	119,670
---------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

[제2점포]

(단위 : 천원)

259,300	25,930	38,895	38,895	38,895	38,895	77,790
---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

(2) 또한, 이 사건 분양계약 중 계약해제와 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

제5조(계약해제)

① 피고가 아래 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 원고는 상당한 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

가) 분양대금(중도금, 잔금)을 납부기일로부터 1월 이상 납부하지 않았을 때

나) 피고가 상당한 이유 없이 입점지정일내에 입점 개점하지 않을 때

④ 제1항 내지 제3항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 경우에는 제1항 또는 제2항의 경우에는 피고가 원고에게 위약금으로 분양대금 총액의 10%를 지급하기로 한다.

다. 피고와 F은행 사이의 중도금 대출계약 체결

(1) 피고는 이 사건 각 점포에 대한 중도금을 납입하기 위하여 F은행과 사이에 중도금대출계약을 체결하였고, 원고는 피고의 위 중도금 대출채무에 관하여 연대보증하였다.

(2) 이 사건 분양계약 체결 당시 이 사건 각 점포의 계약서에 따른 3차 중도금 지급기일까지 이미 도과한 상태였으므로, F은행은 피고에게 이 사건 분양계약 다음날인 2016. 5. 20. 1차~3차에 걸친 각 중도금, 2016. 7. 25. 4차 중도금 합계 금 394,920,000원에 대한 대출을 실행하였고, 각 일자에 원고에게 위 중도금 전액을 지급하였다.

라. 피고의 중도금 대출상환 및 잔금납입 거절에 따른 계약해지

(1) 원고는 당초 수분양자들에게 2017. 7. 21.부터 2017. 9. 10.까지 입주하도록 안내하였으나 2017. 7. 27.에 이르러 이 사건 건물의 사용승인절차가 완료됨에 따라 입주지정일이 2017. 9. 17.로 연장되었고, 표준분양계약서 제1조에 따라 위 입주지정일은 이 사건 각 분양계약의 잔금납부기일로 확정되었다.

(2) 원고는 2016. 6. 9.부터 2017. 10. 10.까지 피고가 F은행에 납부해야 할 이 사건 각 점포에 대한 대출금 이자를 납부해 왔다.

(3) 피고는 위 중도금대출 상환 만기도래일인 2017. 12. 15.까지 중도금 대출 원리금을 변제하지 아니하였고, F은행의 수차례의 변제 독촉에도 응하지 아니하였다. 이에 F은행은 2018. 1. 4.

연대보증인인 원고에게 2건의 대출금에 관하여 기한이익상실 통지서를 보냈다.

(4) 원고는 2018. 1. 19. 피고에게, 2018. 1. 25.까지 중도금 대출 상환(이자 및 연체료 보판) 및 잔금을 납부하고, 이행하지 않을 경우 계약해지를 하겠다는 내용의 '계약해지예고 독촉장'을 보냈다.

(5) 원고는 2018. 1. 25. 피고가 변제해야 할 이 사건 각 상가에 대한 중도금 대출 원금과 이자, 연체료를 F은행에 대납하였다. 한편, 2016. 6. 9.경부터 2018. 1. 25.까지 원고가 대납한 중도금대출금에 대한 이자 및 연체료는 제1점포는 합계 14,309,825원이고, 제2점포는 합계 22,013,852원이다.

(6) 원고는 2018. 2. 28. 피고에게 이 사건 분양계약의 해제를 통보하고 원고가 대납한 중도금 대출이자 및 연체료 합계 36,323,677원의 지급을 구하는 내용의 내용증명을 보냈는바, 그 무렵 위 통지가 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제2 내지 8호증의 각 기재(가지번호 있는 증거의 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고가 분양잔금 및 대출금 이자의 지급의무를 지체하여 원고가 피고에게 이 사건 분양계약을 해제한다는 통지를 하고, 그 통지가 피고에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 분양계약은 피고의 귀책사유로 적법하게 해제되었다 할 것이다. 한편, 원고가 피고를 대위하여 F은행에 중도금대출금에 대한 이자 및 연체이자를 변제한 사실 역시 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 중도금대출금에 대한 이자 및 연체료 합계 36,323,677원 및 이에 대한 그 납부일 이후인 2018. 3. 10.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2018. 4. 12.까지 상법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다할 것이다¹⁾.

나. 이에 대하여 피고는, 이 사건 분양계약은 원고의 기망행위에 의하여 체결된 것으로 이를 취소하고 해제하였으므로 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다. 위와 같은 피고의 주장은 반소 청구원인과 동일하므로, 아래의 반소 청구에 대한 판단 부분에서 함께 살펴보기로 한다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 주장

(1) 원고의 직원 G이 피고에게, '분양가에서 20% 할인하여 분양을 하니 1년 후에는 원분양가를 회복하여 시세차익 1억 원 정도를 얻을 수 있다'라고 얘기하였고, 원고는 광고전단지에 '1층, 지하1층 파격할인분양 시세차익 7천만 원'이라고 허위, 과장광고를 하였는바, 이에 속아 이 사건 분양계약을 체결한 것이다.

(2) 이 사건 분양계약은 원고의 기망행위에 의하여 체결된 것이므로 본소에 대한 답변서 송달로서 민법 제110조 제1항에 따라 이를 취소하고, 이 사건 분양계약의 해제의 의사표시를 하였다. 따라서 원고는 그 원상회복으로 피고가 원고에게 지급한 계약금 합계 65,820,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(3) 설사, 위와 같은 계약금이 이 사건 분양계약서상의 위약금으로 물취되었다 하더라도, 이는 손해배상액의 예정으로써 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다. 따라서 원고는 감액된 위약금 상당액을 반환해야 한다.

나. 판단

(1) 피고의 계약취소권 또는 계약해제권 발생 여부에 대한 판단 (가) 상품의 선전 광고에서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당하지만, 그 선전 광고에 다소의 과장 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다(대법원 2014. 1. 29. 선고 2011다107627 판결 참조).

(나) 돌이켜 이 사건에 관하여 보건대, 을제2호증의 1, 2, 을제5호증, 을제6호증의 1, 2, 을제8호증이 각 기재, 증인 H의 일부 증언에 의하면, 피고 주장과 같이 '시세차익 7천만원, 고수익 투자특권' 등의 과장광고가 포함된 광고전단지가 존재하는 사실, 할인분양함에 따라 고수익을 얻을 수 있다는 취지로 기재된 '예상수익률표'가 존재하는 사실, 원고가 상가분양대행계약을 체결하였던

H(공인중개사사무소)가 위와 같은 광고전단지를 제작하였던 사실, 원고가 H와 상가분양대행계약을 체결한 2016. 7. 5. 이전인 이 사건 분양계약 체결일에도 H가 분양대행행위를 하고 있었던 사실은 각 인정된다.

그러나, 이 사건 분양계약 체결 당시 원고 또는 원고의 분양대행 직원이 피고가 주장하는 광고전단지

등을 교부하였고 그에 따라 피고가 이 사건 분양계약을 체결하였다는 점을 인정할 만한 증거가 없고, 달리 원고가 시세차익과 관련하여 피고 주장의 과대광고를 하였다는 사실을 인정할 만한 증거가 없다. 오히려, 갑제15호증의 1, 2, 을제1호증의 2의 각 기재, 증인 H의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들 즉, 원고가 H에게 공급한 4,000부의 광고전단지에는 '시세차익 7천만 원'의 문구는 없는 사실, H가 원고로부터 받은 광고전단지를 다 소진한 이후 새로이 광고전단지를 제작하였고, 그 광고전단지에 위와 같은 문구를 임의로 포함시킨 것으로 보이는 점, 피고가 허위광고의 증거로 제출한 광고전단지에는 피고가 분양받은 이 사건 각 점포가 미분양세대에 포함되어 있지 아니한 사실 등에 비추어 보면, 피고가 허위과장광고라고 주장하는 광고전단지는 피고의 이 사건 각 상가점포 분양계약 체결 이후에 작성된 것으로 보일 뿐이다. 따라서 피고의 기망행위 주장은 받아들이지 아니한다.

(다) 결국 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약은 피고의 귀책사유로 해제되었다 할 것이므로, 이 사건 분양계약 제5조 제4항에 따라 피고가 반환을 구하는 계약금 65,820,000원은 위약금으로 원고에게 물취되었다 할 것이다.

(2) 손해배상 예정액의 감액 주장에 대한 판단 당사자 사이에 채무불이행이 있으면 위약금을 지급하기로 하는 약정이 있는 경우에 위약금이 손해배상액의 예정인지 위약별인지는 계약서 등 처분문서의 내용과 계약의 체결 경위 등을 종합하여 구체적 사건에서 개별적으로 판단할 의사해석의 문제이고, 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정된다(대법원 2016. 7. 14. 선고 2013다82944, 82951 판결 등 참조). 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있는 바(민법 제398조 제2항), 여기서 '부당히 과다한 경우'는 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 사회 관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻한다(대법원 2002. 12. 24. 선고 2000다54536 판결 등 참조). 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 분양계약에서 정한 손해배상예정액의 비율은 일반적인 손해배상예정액의 비율과 같은 10%로 과다한 것으로 보이지 않고, 피고가 제출한 증거만으로는 이

사건 분양계약에서 정한 위약금이 부당하게 과다하다고 볼 만한 사정을 인정하기 어렵다.

따라서, 이 사건 분양계약에서 정한 위약금을 감액할 수는 없다고 할 것이므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이세라

1) 피고는 연체이율 연 19%의 산정근거에 대하여 의문을 갖고 있으나, 갑제8호증의 27의 기재에 의하면 중도금상환 만기일인 2017. 12. 15. 이후의 연체이율이 연 19%인 사실이 인정된다.