

대법원 2024. 12. 26 선고 2021다254553 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

대법원 2024. 12. 26 선고 2021다254553 판결

서울고등법원 2021. 7. 7 선고 2020나2046906 판결

전문

원고, 상고인 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 문성준, 박수연

피고, 피상고인 E구역도시환경정비사업조합

소송대리인 법무법인 청목

담당변호사 오동열, 이주헌

판결 선고 2024. 12. 26.

원심판결 서울고등법원 2021. 7. 7. 선고 2020나2046906 판결

주문

원심판결의 원고들 패소 부분 중 계약금과 이에 대한 법정이자 등 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

원고들의 나머지 상고를 기각한다.

N

이 유

1. 제1 상고이유에 대하여

가. 원심은 그 판시와 같은 이유로, 피고의 대출이자 부담약정은 이 사건 공급계약의 존속을 전제로 하는 것이어서 위 공급계약이 해제됨에 따라 대출이자 부담약정 또한 소급적으로 효력을 잃었다고 보아야 하므로 원고들은 그 원상회복을 위하여 대납 대출이자 상당액의 금전을 피고에게 지급하여야 할 의무가 있을 뿐만 아니라, 원고 A 등의 귀책사유로 이 사건 공급계약이 해제된 이상 피고는 위 중도금 대출금의 이자 대납액 상당의 손해를 입었다고 볼 수 있으므로, 피고의 원고들에 대한 자동채권이 존재하지 않는다는 원고들의 주장을 받아들이지 아니하였다.

나. 원심판결 이유를 관련 법리에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 약관 및 처분문서의 해석에 관하여 사실을 오인하거나 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 제2 상고이유에 대하여

가. 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 법률행위의 내용, 그러한 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2023. 6. 29. 선고 2023다221830 판결 참조).

나. 원심은 중도금에 대한 법정이자 청구 부분(원심 판시 제3청구)에 관하여, 이 사건 공급계약 및 중도금 대출협약에 따라 중도금에 대한 원상회복의 방법을 별도로 약정하였고, 중도금에 대한 법정이자채권은 이와 같이 약정된 원상회복의 범위에 속하는 것일 뿐만 아니라 중도금반환채권에

종된 권리이므로, 원고들이 이 사건 공급계약의 해제로 인한 원상회복으로 중도금에 대한 법정이자채권만을 별도로 갖게 되었다고 할 수는 없다고 판단하였다.

다. 원심판결 이유를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 「약관의 규제에 관한 법률」 제9조 제5호 등에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 제3 상고이유에 대하여

가. 원심은 미변제 계약금 및 이에 대한 법정이자 또는 지연손해금 청구(원심 판시 제1청구)와 변제된 계약금에 대한 법정이자 및 이에 대한 지연손해금 청구(원심 판시 제2청구)에 관하여, 피고가 상인이라는 점을 인정할 자료가 없으므로 피고의 계약금반환채무는 상행위로 인한 채무 또는 그에 준하는 채무로 볼 수 없고, 이 사건 공급계약 해제에 따른 계약금 반환 문제를 정형적으로나 신속하게 해결할 필요성이 있다고 보이지도 아니하므로, 위 계약금에 대한 법정이자 및 지연손해금에 관하여 상사법정이율 연 6%를 적용할 수 없다고 판단하였다.

나. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 받아들일 수 없다.

(1) 상법 제54조의 상사법정이율이 적용되는 '상행위로 인한 채무'에는 상행위로 직접 생긴 채무뿐만 아니라 그와 동일성이 있는 채무 또는 그 변형으로 인정되는 채무도 포함될 수 있다(대법원 2016. 6. 10. 선고 2014다200763, 200770 판결 등 참조).

(2) 기록에 따르면, 피고는 서울 용산구 F 일대의 도시환경을 개선하기 위해 주택이나 상가 등을 철거한 후 공동주택 등을 건설하고 분양업무를 하기 위하여 설립된 도시환경정비사업조합으로서 조합원 분양분 252세대 외의 잔여분 687세대를 관할관청으로부터 입주자 모집공고 등을 승인받아 일반분양의 형태로 매각한 사실, 원고 A 등은 위와 같은 일반분양 모집공고에 참여하여 1순위로 당첨된 후 피고와 이 사건 공급계약을 체결하였고, 피고에게 계약금 및 중도금을 직접 또는 금융기관 협약대출 실행의 방법으로 지급한 사실을 알 수 있다.

(3) 그렇다면 피고가 불특정 다수인을 상대로 일반분양을 실시하고 그 수익금을 정비사업비 및 조합원들의 주택 마련을 위한 재원으로 사용하는 행위는 영리를 목적으로 부동산의 매매를 계속·반복적으로 하는 상행위에 해당하므로, 피고는 일반분양의 실시와 관련하여서는 부동산의

매매를 영업으로 하는 상인이라고 보아야 한다.

(4) 또한 원고들이 구하는 계약금반환채권은 피고가 상행위로 체결한 이 사건 공급계약의 해제에 따라 원상회복을 구하는 것이므로, 피고의 입장에서는 상행위로 생긴 채무와 동일성이 있거나 변형으로 인정되는 채무에 해당하고, 결국 상사법정이율이 적용되는 '상행위로 인한 채무'에 해당한다고 볼 수 있다.

(5) 나아가 이 사건 공급계약의 해제 경위나 원인 등에 비추어 위와 같은 원상회복의 법률관계를 신속하게 해결할 필요성도 인정할 수 있다.

다. 그럼에도 원심이 이 사건 공급계약의 해제에 따른 원상회복청구권인 원고들의 계약금반환채권에 관하여 상사법정이율에 따라 법정이자 및 지연손해금을 산정하지 아니한 것은 앞서 본 상사법정이율 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결의 원고들 패소 부분 중 계약금과 이에 대한 법정이자 등 청구 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고들의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관신숙희

주심대법관노태악

대법관서경환

대법관노경필