

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2016다274904 기타(금전)  
원고, 상고인 주식회사 인텔로그디앤씨  
소송대리인 변호사 김현정 외 1인  
피고, 피상고인 피고  
소송대리인 법무법인 청목 담당변호사 김세현 외 1인  
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2016. 11. 24. 선고 2016나17247 판결  
판 결 선 고 2017. 4. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 각 상고이유보충서 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 분양대금 정산의 기준 및 분양대금 채무의 범위에 관하여

가. 구 약관의 규제에 관한 법률(2010. 3. 22. 법률 제10169호로 개정되기 전의

것, 이하 '구 약관규제법'이라고 한다) 제6조 제1항, 제2항 제1호에 따라 고객에 대하여 부당하게 불리한 조항으로서 '신의성실의 원칙에 반하여 공정을 잃은 약관조항'이라는 이유로 무효라고 보기 위해서는, 그 약관조항이 고객에게 다소 불이익하다는 점만으로는 부족하고, 약관 작성자가 거래상의 지위를 남용하여 계약 상대방의 정당한 이익과 합리적인 기대에 반하여 형평에 어긋나는 약관조항을 작성·사용함으로써 건전한 거래 질서를 훼손하는 등 고객에게 부당하게 불이익을 주었다는 점이 인정되어야 한다. 그리고 이와 같이 약관조항의 무효 사유에 해당하는 '고객에게 부당하게 불리한 조항'인지 여부는 그 약관조항에 의하여 고객에게 생길 수 있는 불이익의 내용과 불이익 발생의 개연성, 당사자들 사이의 거래과정에 미치는 영향, 관계 법령의 규정 등 모든 사정을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2008. 12. 16.자 2007마1328 결정, 대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다214864 판결 등 참조).

약관에 정하여진 사항이더라도 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 고객이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이거나, 이미 법령에 의하여 정해진 것을 되풀이하거나 부연하는 정도에 불과한 사항이라면, 그러한 사항에 관해서까지 사업자에게 명시·설명의무가 있다고 할 수는 없다(대법원 2007. 4. 27. 선고 2006다87453 판결 등 참조).

나. 원심은 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 추첨 후 배정된 점포의 임대분양면적에 따라 임대보증금을 정산하도록 한 이 사건 분양계약 제5조 제1항이 신의성실의 원칙에 반하여 공정을 잃은 조항이거나, 원고가 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객인 피고가 이해할 수 있도록 설명할 의무를 위반한 것이어서 구 약관규제법에 의하여 무효이므로, 위 조항을 '전용면적의 증감에 비례한 공용면적의 증감' 범위 내에서만

적용되는 것으로 수정해석해야 한다고 전제한 다음, 이 사건 분양계약상 임대보증금은 '전용면적의 증감에 비례한 공용면적을 더한 임대분양면적의 증감률(전용면적의 증감률과 같다)'에 비례하여 정산하여야 한다고 판단하였다.

① 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다)은 제10조 제1항에서 '공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다'고 규정하고 있고, 제12조 제1항에서 '각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다'고 규정하고 있으며, 실제 구분점포의 공용면적은 전유부분의 면적 비율에 따르는 것이 통상의 거래 관행이므로, 평균적·합리적 고객이라면 공용면적의 증감은 전용면적의 증감에 비례하여 이루어질 것으로 기대하게 된다. 이와 달리 동일 층의 구분점포 사이에서 전용면적 비율이 아닌 다른 기준에 따라 공용면적이 배정된다는 것은 매우 이례적인 것이어서 예상하기 어렵다.

② 이 사건 분양계약에서는 임대분양면적의 산정기준 또는 방법을 정하고 있지 않으므로, 계약조항을 문언 그대로 해석하게 되면 사업자가 계약 후 일방적으로 정할 수 있는 '전용면적의 증감에 비례하지 않은 공용면적을 더한 분양면적'을 기준으로 임대보증금이 정산되어 수분양자의 정당한 이익과 합리적인 기대에 어긋나는 불합리한 결과가 발생할 수 있다.

③ 이 사건 분양계약 제5조 제1항은 사업자에게 계약 후 일방적으로 정산기준을 정할 권한을 부여하고 있는 점에서 수분양자에게 부당하게 불리하고, 수분양자가 계약의 거래형태 등 관련된 모든 사정에 비추어 예상하기 어려우며, 구 약관규제법 제10조 제1호에서 약관의 무효사유로 정한 '상당한 이유 없이 급부의 내용을 사업자가 일방적으로 결정하거나 변경할 수 있도록 권한을 부여하는 경우'에 해당한다.

④ 원고는 집합건물법 등 법령의 취지와 통상의 관행에 따른 공용면적의 배분원칙을 따르지 아니하고, 수분양자의 동의 없이 일방적으로 설정된 별도의 기준을 적용하여 구분점포별로 공용면적을 배정한 후 이를 기초로 정산금을 청구하였고, 그 과정에서 피고 등 수분양자에게 위 기준에 관하여 명시하거나 설명하지 않았다.

다. 원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

① 동대문중부상권시장 재건축사업조합은 구 동대문 흥인시장 등의 부지이던 서울 중구 신당동 일대에서 시장 재건축사업을 시행하여 '○○○○'이라는 상가건물(이하 '이 사건 상가'라고 한다)의 신축사업을 추진하였고, 원고는 2002. 9.경 위 재건축조합과 사이에 재건축사업의 총괄시행대행계약을 체결하였다.

② 위 재건축조합은 2006. 9. 28.경 조합원 임시총회를 열어 분양면적 산정시 각 점포에 접한 통로면적(이른바 '접도면적')의 1/2을 해당 점포의 공용면적에 포함시키고, 나머지 공용면적은 전용면적에 비례하여 산출하기로 결의하였다.

③ 원고는 2008. 6.부터 2008. 7. 사이에 세 차례에 걸쳐 피고와 이 사건 상가 점포에 관한 임차권을 분양하는 이 사건 분양계약을 체결하였다.

④ 이 사건 분양계약 제1조 제1항은 1구좌 전용면적 기준을 3.9㎡로, 같은 조 제2항은 '구체적인 점포 위치는 잔금 납부 후 추첨하고, 추첨에 의해 결정된 점포의 면적에 따라 분양대금을 정산한다'고 각 정하고 있다. 위 계약 제4조 제1항은 '점포 임대 분양면적은 전용면적에 공용면적을 더한 면적으로' 하고, '점포 추첨 후 전용면적의 증감이 있을 경우 증감률에 비례하여 분양대금을 가감하는 방식으로 정산한다'고 정하고 있고, 제5조 제1항은 '수분양자는 추첨 후 배정된 점포의 임대분양면적에 따라 임대보

증금을 정산하여야 한다'고 정하고 있다.

라. 위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍할 수 없다.

① 집합건물법에 의하면, 공용부분은 일부공용부분을 제외하고 구분소유자 전원의 공유에 속하고(제10조 제1항), 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따르지만(제12조 제1항), 이러한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다(제10조 제2항). 실제 거래관계에서도 공용부분에 대한 각 공유자의 지분이 전유부분 면적에 정확히 비례하지 않는 경우는 비일비재하다.

② 다수의 구분점포가 입점한 대규모 상가의 경우 동일 층에서도 위치에 따라 개별 점포의 가치가 크게 차이날 수 있으므로 임대보증금의 기준이 되는 공용면적을 산정하면서 해당 점포에 접한 통로면적을 반영하는 것이 수분양자들의 정당한 이익과 합리적인 기대에 반한다고 볼 수는 없다.

③ 이 사건 상가의 경우 분양면적 산정시 각 구분점포에 접한 통로면적의 1/2을 해당 점포의 공용면적에 포함시키고, 나머지 공용면적은 전용면적에 비례하여 산출하기로 한 것은 장차 추첨을 통해 자기 점포의 위치가 결정되어야 할 입장에 있던 재건축조합원들이 그들 사이에서 발생할 불공평을 해소하기 위해 임시총회를 통해 결정한 사항으로서 사업자 등 어느 한 쪽의 이익을 위해 일방적으로 정해진 것이 아니다. 이는 위 산출방식에 의할 때 분양대금이 증액되는 점포뿐만 아니라, 분양대금이 감액되는 점포가 발생한다는 점을 보아도 알 수 있다.

④ 이 사건 분양계약 제5조 제1항의 문언, 내용, 체계 등에 비추어 보면 분양대금 중 임대보증금은 전용면적에 공용면적을 더한 임대분양면적에 따라 정산하여야 한

다는 뜻임이 명백하다. 또한 위와 같은 내용은 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 피고도 이를 알았거나 충분히 예상할 수 있었던 사항에 해당한다.

⑤ 설령 원고가 위 조항에서 말하는 공용면적의 산출방식, 즉 각 구분점포에 접한 통로면적의 1/2을 공용면적에 포함시키고, 나머지 공용면적은 전용면적에 비례하여 산출한다는 점을 피고에게 따로 설명하지 않았다고 하더라도, 이 사건 분양계약 당시부터 점포 추첨 후 면적의 증감에 따른 분양대금 정산이 예정되어 있었고 그 정산방법은 계약당사자들에게 중요한 관심사였을 것으로 보이는 점, 피고는 이 사건 분양계약이나 점포 추첨 과정에서는 물론이고 원고로부터 분양대금 최종 정산내역을 통지받고도 이에 대해 별다른 이의를 제기하지 않았던 점 등에 비추어 보면 피고가 계약 당시부터 위와 같은 내용을 잘 알고 있었거나 혹은 잘 몰랐더라도 그러한 사정이 계약의 체결 여부에 영향을 미치지 않았을 것으로 보인다.

마. 그런데도 원심은 그 판시와 같은 사정만으로 이 사건 분양계약 제5조 제1항이 그 문언대로 해석할 경우 구 약관규제법의 취지에 비추어 무효이므로 이 사건 분양계약상 임대보증금은 전용면적의 증감률에 따라 산정하는 것으로 해석하여야 한다고 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 구 약관규제법에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

## 2. 분양대금 잔금 채권의 소멸시효 완성 여부에 관하여

가. 민법 제166조는 '소멸시효는 권리를 행사할 수 있는 때로부터 진행한다'고 규정하고 있으므로, 기한이 있는 채권의 소멸시효는 이행기가 도래한 때부터 진행하지만, 그 이행기가 도래한 후 채권자와 채무자가 기한을 유예하기로 합의한 경우에는 그 유예된 때로 이행기가 변경되어 소멸시효는 변경된 이행기가 도래한 때부터 다시 진행한다

다. 이와 같은 기한 유예의 합의는 명시적으로뿐만 아니라 묵시적으로도 가능한데, 계약상의 채권관계에서 어떠한 경우에 기한 유예의 묵시적 합의가 있다고 볼 것인지는 계약의 체결경위와 내용 및 이행경과, 기한 유예가 채무자의 이익이나 추정적 의사에 반하는지 여부 등 제반사정을 종합적으로 고려해서 판단하여야 한다.

나. 원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, 이 사건 분양계약 제2조는 분양대금 잔금의 이행기를 2009. 10. 25.로 정하는 한편(제2항) 점포 추첨 이후 면적의 증감이 있을 경우 분양대금을 최종 정산하도록 하였고(제1항), 중도금 및 잔금 납입일이 변경될 경우 수분양자에게 서면으로 통보하도록 하였으며(제6항), 제3조는 수분양자가 분양대금을 기한 내에 납부하지 않는 경우 연 19%의 연체료를 납부하도록 정하였던 사실, 피고는 위 2009. 10. 25.이 지나도록 최초 분양대금을 기준으로 한 잔금 일부를 납부하지 않고 있었던 사실, 원고는 추첨을 통하여 수분양자들에게 점포가 배정된 후 피고가 배정받은 점포의 전유면적 및 공용부분 면적에 따라 분양대금을 최종 정산한 다음 2010. 3. 19.경 피고에게 그 정산금을 2010. 4. 30.까지 납부하도록 서면으로 통지한 사실, 피고는 위 통지를 받고도 이에 대해 별다른 이의를 제기하지 아니한 사실을 각 알 수 있다.

다. 위와 같은 사실관계와 이를 통해 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 분양계약은 성립 당시부터 점포 추첨 후 분양대금 정산을 예정하고 있었고, 그 과정에서 잔금 이행기일이 변경될 수 있음을 전제로 하고 있었던 점, 원고의 납부기한 유예 통지는 최초 분양계약에서 정한 납부기한이 도래한 후에도 잔금 일부를 미납하고 있던 피고에게 이 사건 분양계약 제3조에서 정한 연체료를 따지지 않고 원금의 납부기한을 6개월 이상 연기해주는 내용이어서 피고의 이익이 되고 그 추정적 의사에 반할 것으로

보이지 않는 점 등을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 분양계약에 의한 잔금 채권의 이행기일은 2010. 4. 30.로 묵시적으로 변경되었다고 봄이 타당하다. 따라서 위 채권의 소멸시효는 위와 같이 변경된 이행기일의 다음날인 2010. 5. 1.부터 다시 진행한다고 할 것이므로 이 사건 지급명령 신청일인 2015. 3. 9.에는 아직 5년의 상사소멸 시효가 완성되지 않았음이 역수상 분명하다.

라. 그런데도 원심은 그 판시와 같은 사정만으로 이 사건 분양대금 잔금 채권에 대하여 소멸시효가 완성되었다고 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 소멸시효 기산점에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

### 3. 결론

그러므로 나머지 상고이유 주장에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	조희대
주 심	대법관	김창석
	대법관	박상옥



