

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2017다228762 분양대금

원고, 상고인 겸 피상고인

현대건설 주식회사

소송대리인 법무법인 소헌

담당변호사 남기룡 외 1인

피고, 피상고인 겸 상고인

피고 1 외 1인

피고들 소송대리인 법무법인 최강

담당변호사 최진환

원 심 판 결 서울고등법원 2017. 4. 13. 선고 2016나2024954 판결

판 결 선 고 2017. 8. 18.

주 문

원심판결 중 분양대금과 옵션공사대금에 대한 지연손해금 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

구상금에 대한 법정이자와 지연손해금 부분에 관한 피고들의 상고를 모두 기각한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

### 1. 분양대금과 옵션공사대금에 대한 지연손해금

#### 가. 연체기간별 약정 연체이율(피고들의 상고이유 제1점)

(1) 당사자 사이에 약정의 내용과 그 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어지게 된 동기와 경위, 약정으로 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 약정의 내용을 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다29130 판결, 대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결 등 참조).

(2) 원심이 인용한 제1심 판결과 기록에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

(가) 원고는 피고들과 인천 중구 (주소 생략) 지상 ○○ ○○○○○ 아파트 △△△동 △△△△호(피고 1)와 □□□동 □□□□호(피고 2)에 대한 분양계약을 체결하였다(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다). 이 사건 분양계약 제5조 제2항은 '중도금 및 잔금의 납부를 지연하여 약정 납부일이 경과하였을 때에는 그 경과일수에 대하여 연체기간에 공급계약 체결 당시 한국은행에서 발표한 예금은행 가중평균여신금리와 가계자금 대출 시장 점유율 최상위은행(계약에서 정한 금융기관은 국민은행이다)이 정한 연체기간별 추가금리를 합산한 연체이율을 적용하여 산정된 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.'고 규정하고, 아래 [표]와 같이 연체기간별로 연체이율을 정하고 있다(이하 '이 사건 조항'이라 한다).

연체기간	추가금리(A)	예금은행 가중평균여신금리(B)	연체이율(A+B)
1~30일	5%	5.96%	10.96%
31일~90일	8%		13.96%
91일~180일	9%		14.96%
181일 이상	10%		15.96%

(나) 이후 원고는 피고들과 발코니 확장 등 옵션공사계약을 체결하였는데, 위 계약에서는 옵션공사대금 중 잔금을 원고가 정한 입주지정일에 지급하도록 하면서 피고들이 잔금의 지급을 지체하였을 때의 연체이율에 관하여 이 사건 조항을 준용하도록 하였다.

(3) 위에서 본 사실관계에 따르면, 이 사건 분양대금이나 옵션공사대금의 지급의무를 180일을 초과해서 지체한 경우 180일 이내의 연체기간에 대해서는 연 15.96%가 아니라 이 사건 조항에서 정한 각각의 연체 기간별로 다른 연체이율이 적용된다고 보아야 한다. 그 구체적 이유는 다음과 같다.

이 사건 조항은 연체기간을 4구간으로 구분해서 각 구간별로 적용되는 연체이율을 달리 정하고 있다. 이는 국민은행이 연체기간에 따라 추가금리를 달리 정하고 있어 이를 반영한 데 따른 것이다. 이 경우 연체기간이 지남에 따라 각 구간별로 정한 연체이율에 따른 지연손해금이 발생한다고 보는 것이 이 사건 조항의 문언과 통상의 거래관념에 부합한다.

이 사건 조항을 비롯해서 이 사건 분양계약의 어디에도 연체기간이 길어짐에 따라 적용되는 연체이율이 높아진다는 것 외에 각 구간에서 정한 연체기간을 초과하여 연체한 경우 연체기간 전부에 대하여 마지막 구간의 가장 높은 연체이율이 적용된다고 볼 근거가 없다. 연체기간 전부에 대하여 마지막 구간의 가장 높은 연체이율을 적용하는 것은 이전 구간의 연체기간에 대하여 이미 발생한 지연손해금의 내용을 소급적으로 변경하는 것에 해당하는데, 이러한 예외를 인정하기 위해서는 명확한 근거가 있어야 한다.

그런데도 원심은 이와 달리 피고들이 분양대금과 옵션공사대금 잔금의 지급을 지체한 전체 기간이 180일을 초과한 때에는 지체된 전체 기간에 대하여 연 15.96%의 연체이율을 적용해야 한다고 판단하였다.

이러한 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 이 사건 분양계약의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 피고들의 상고이유 주장은 정당하다.

나. 손해배상예정액의 감액 여부와 정도(원고의 상고이유)

(1) 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있고, 금전채무의 불이행에 관하여 그 적용을 배제하지 않고 있다. 또한 이자제한법 제6조는 법원은 당사자가 금전을 목적으로 한 채무의 불이행에 관하여 예정한 배상액을 부당하다고 인정한 때에는 상당한 액까지 이를 감액할 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 금전채무에 관하여 이행지체에 대비한 지연손해금 비율을 따로 약정한 경우에 이는 손해배상액의 예정으로서 감액의 대상이 된다고 보아야 한다.

손해배상 예정액을 감액하기 위한 요건인 '부당성'은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 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 초래하는 경우에 인정된다. 특히 금전채무의 불이행에 대하여 손해배상액을 예정한 경우에는 위에서 든 고려요소 이외에 통상적인 연체금리도 고려하여야 한다. 이와 같이 손해배상의 예정액이 부당한지 여부나 그에 대한 적당한 감액의 범위

를 판단하는 기준 시점은 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시이다(대법원 1993. 1. 15. 선고 92다36212 판결, 대법원 1997. 7. 25. 선고 97다15371 판결, 대법원 2000. 7. 28. 선고 99다38637 판결 등 참조).

이때 감액사유에 대한 사실인정이나 그 비율을 정하는 것은 원칙적으로 사실심의 전권에 속하는 사항이지만, 그것이 형평의 원칙에 비추어 현저히 불합리하다고 인정되는 경우에는 위법한 것으로서 허용되지 않는다(대법원 2016. 9. 28. 선고 2016다205779 판결 등 참조).

(2) 원심판결 이유에 의하면, 원심은 이 사건 분양대금이나 옵션공사대금을 지급하지 않을 경우 미지급금에 대하여 약정 연체이율(지급의무 지체기간에 따라서 연 10.96%, 연 13.96%, 연 14.96%, 연 15.96%)에 따른 지연손해금을 지급하기로 하는 약정은 부당하게 과다하다고 하면서, 손해 분담의 공평성 등을 고려할 때 그 지연손해금을 원금에 대하여 연 6%의 비율로 계산한 금액으로 감액하여야 한다고 판단하였다.

(3) 기록에 의하면, 피고들과 같은 수분양자들이 관련 소송의 판결 확정시까지 분양계약의 효력 자체에 관하여 의심을 가질 만한 사정이 있었다고 하더라도 관련 소송의 판결이 확정된 이후에는 분양계약에 따른 잔금 등을 납부하지 않은 데에 정당한 이유가 있다고 보기 어렵다. 또한 이 사건에서 위 약정 연체이율 자체는 유사한 분양계약에서 통상적으로 정해지는 범위 내에 있다고 할 수 있다. 따라서 당초 약정된 지연손해금을 감액하여야 한다고 본 원심의 판단은 수긍할 수 있지만, 지연손해금을 원금에 대하여 연 6%의 비율로 계산한 금액으로까지 감액한 것은 형평의 원칙에 비추어 현저히 불합리한 것으로 판단된다.

결국 원심판결에는 손해배상예정액의 감액에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을

미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 원고의 상고이유 주장은 정당하다.

## 2. 구상금에 대한 법정이자와 지연손해금(피고들의 상고이유 제2점)

원심은 원고가 이 사건 분양계약 당시 피고들로부터 명시적 또는 묵시적으로 중도금 대출계약에 대한 연대보증을 위임받은 수탁보증인으로 봄이 타당하므로, 이 사건 대납 이자와 대위변제금에 대하여 면책된 날 이후의 법정이자와 지연손해금의 지급을 구할 수 있다고 판단하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 피고들의 상고이유 주장과 같이 약관의 해석과 수탁보증인에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

## 3. 결론

원심판결 중 분양대금 및 옵션공사대금에 관한 지연손해금 부분을 파기하여 이 부분 사건을 원심법원에 환송하고, 구상금에 대한 법정이자와 지연손해금 부분에 관한 피고들의 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            김창석

                  대법관            박보영

                  대법관            이기택

주 심      대법관      김재형