

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2018다290801(본소) 손해배상(기)

2018다290818(반소) 기타(금전)

원고(반소피고), 피상고인 겸 상고인

주식회사 한국토지신탁

소송대리인 법무법인 혜화 담당변호사 최경희

피고(반소원고), 상고인 겸 피상고인

피고(반소원고) 1 외 12인

소송대리인 변호사 박태원 외 1인

원 심 판 결

서울고등법원 2018. 10. 19. 선고 2017나2076006(본소), 2017나

2076013(반소) 판결

판 결 선 고

2022. 4. 28.

주 문

원심판결의 본소에 관한 부분 중 대납이자, 추심금, 잔존구상금에 대한 청구 부분과 반소에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

원고(반소피고)의 나머지 상고와 피고(반소원고)들의 상고를 모두 기각한다.

이 유

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

1. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)의 대납이자에 대한 청구 부분에 관한 상고이유에 대하여

가. 아파트 분양계약에서 수분양자의 중도금 대출이자를 분양자가 부담하기로 하는 약정은 분양계약의 존속을 전제로 하는 것이어서 분양계약이 해제되면 위 약정도 소급적으로 효력을 잃는다고 보아야 하므로, 수분양자는 그 원상회복으로서 대납 대출이자 상당액의 돈을 분양자에게 지급하여야 한다(대법원 2009. 1. 30. 선고 2008다31690 판결 등 참조).

한편 당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있고, 이 경우 반환할 돈에는 받은 날로부터 이자를 가산하여 지급하여야 한다. 여기서 가산되는 이자는 원상회복의 범위에 속하는 것으로서 일종의 부당이득반환의 성질을 가지고 반환의무의 이행지체로 인한 지연손해금이 아니다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2011다50509 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

1) 원고와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 이 사건 각 분양계약을 체결하면서 원고가 피고들의 중도금 대출이자를 대출금융기관에 우선 대납하면 피고들이 이 사건 아파트에 입주할 때 원고에게 대납이자를 지급하기로 하고(제6조 제5항 본문), 이 사건 각 분양계약이 해제된 경우 피고들은 대납이자를 일괄하여 상환하여야 한다(제6조 제5항 단서)고 정하였다.

2) 피고들은 원고의 알선으로 대출금융기관으로부터 이 사건 각 분양계약에 따른 중도금을 대출받아 원고에게 납부하였고, 원고는 중도금 대출이자를 대출금융기관에 대납하였다.

3) 원고는 피고들에게 이 사건 각 분양계약에 따라 이 사건 아파트의 입주지정기간을 알려면서 잔금납부와 이 사건 아파트 입주를 통보하였으나 피고들은 잔금을 납부하지 않았다. 이에 원고는 피고들의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 각 분양계약을 해제하였다.

다. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다. 피고들의 잔금 미지급에 따라 이 사건 각 분양계약이 해제되었으므로 피고들은 원상회복의무를 부담한다. 원고가 중도금 대출이자를 부담하기로 하는 약정도 이 사건 각 분양계약이 해제됨으로써 소급적으로 소멸하였으므로, 피고들은 계약해제의 효과로서 원고에게 대납이자를 반환하여야 하고, 특별한 사정이 없는 한 원고가 대납한 날로부터 법정이자를 가산하여 지급하여야 한다.

그런데도 원심은 이 사건 각 분양계약 제6조 제5항 단서를 근거로 피고들의 대납이자 반환채무의 변제기를 계약해제한 날로 보고 피고들은 이때부터 대납이자에 대한 지연손해금을 부담한다고 판단하였다. 그러나 이 사건 각 분양계약 제6조 제5항 단서는 피고들의 귀책사유로 계약이 해제될 경우 원고가 대납한 이자를 피고들이 일괄하여 반환하여야 한다는 것을 정한 것이지 대납이자 반환채무에 대한 이자나 지연손해금 산정 기준일을 정한 것은 아니다. 이러한 원심판단에는 계약해제에 따른 원상회복, 법률행위의 해석 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 내용의 원고 상고이유 주장은 이유 있다.

2. 원고의 대납이자에 대한 청구 부분을 제외한 나머지 상고이유, 피고들의 상고이유에 대하여

가. 원심은 다음과 같이 판단하였다.

원고는 피고들에게 위약금 이외에 별도로 대납관리비, 대납재산세를 손해배상이나 원상회복으로 청구할 수 없다. 반면 원고는 피고들로부터 지급받은 분양대금에 법정이자를 가산하여 반환할 의무가 있는데 이 사건 각 분양계약 등에서 원고의 법정이자 반환의무가 면제된 사실이 없다. 이 사건 각 분양계약은 피고들의 귀책사유로 해제되었으므로 이 사건 각 분양계약 제3조 제1항에 따라 분양대금 총액의 10%가 위약금으로 원고에게 귀속된다. 이처럼 위약금으로 몰취되는 부분에 대해서 원고는 피고들에게 원상회복으로 반환할 의무가 없고 그에 대한 법정이자도 지급할 의무가 없다. 그리고 이 사건 각 분양계약이 해제된 이상 피고들은 이 사건 각 분양계약 관련 허위·과장광고를 원인으로 한 손해배상을 청구하는 소에서 확정된 화해권고결정에 따라 원고로부터 추심한 돈을 원고에게 부당이득으로 반환하여야 한다. 한편 원고는 수탁보증인의 지위에서 대출금융기관에 피고들의 중도금 대출금을 대위변제하였으므로 대위변제한 날로부터 법정이자도 구상할 수 있다.

나. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심판단은 정당하고 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 법률행위의 해석, 계약해제에 따른 원상회복과 기판력 또는 수탁보증인의 구상권 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 파기의 범위

원심은 원고의 본소 청구 중 대납관리비, 대납재산세에 대한 부분은 전부 배척하고 대납이자(이에 대한 최종 대납일 다음 날부터 원고가 구하는 비율에 의한 돈 제외), 추심금, 잔존구상금에 대한 부분만 인정하며, 피고들의 반소 청구 중 반환되는 분양대금에 대한 법정이자의 일부 부분을 인정한 다음, 이와 같이 인정된 원고의 채권 합계액과 피고들의 각 채권 합계액이 상계에 의하여 대등액에서 소멸한 것으로 판단하고 상계 후 남은 원고의 채권 잔액에 대하여 피고들의 지급의무를 인정하여 원고의 본소 청구 중 일부를 인용하였다.

그런데 원고의 대납이자에 대한 법정이자 청구 부분에 관한 원심판단은 앞에서 본 바와 같이 잘못이라 할 것이어서 원고와 피고들이 서로 상대방에 대하여 갖는 상계의 대상이 되는 전체 채권액을 다시 산정한 다음 상계로 인하여 소멸되는 채권액과 잔존액에 대하여 새로이 판단할 필요가 있으므로, 원심판결의 본소에 관한 부분 중 대납이자, 추심금, 잔존구상금에 대한 청구 부분과 반소에 관한 부분은 모두 파기되어야 한다.

4. 결론

그러므로 원심판결의 본소에 관한 부분 중 대납이자, 추심금, 잔존구상금에 대한 청구 부분과 반소에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심 법원에 환송하며, 원고의 나머지 상고와 피고들의 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박정화

 대법관 김선수

주 심 대법관 노태악

 대법관 오경미