

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건	2020다281602 수분양자지위확인 등
원고, 상고인	원고 소송대리인 법무법인(유한) 이정 담당변호사 조희연 외 6인
피고, 피상고인	주식회사 호반건설 소송대리인 변호사 김병선
원 심 판 결	수원고등법원 2020. 10. 7. 선고 2020나16187 판결
판 결 선 고	2022. 4. 28.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 참고서면은 이를 보충하는 범위
에서)를 판단한다.

1. 사안 개요

가. 소외인은 2018. 1. 11. 피고로부터 시흥시 ○○동 ○○공공주택지구의 아파트 1채를 공급받기로 하는 계약을 체결하였다. 그 공급계약서 제2조 (1)항 7)호는 '소외인이 주택공급에 관한 규칙, 주택법, 주택법 시행령 등 관련 법규에 위배되는 행위를 하였을 때'를 피고의 공급계약 해제 사유 중 하나로 정하고 있고, 제3조 (1)항은 이러한 사유로 공급계약이 해제된 경우에도 총 공급대금의 10%에 해당하는 위약금이 피고에게 귀속된다고 정하고 있다(이하 '이 사건 위약금 조항'이라 한다).

나. 피고는 소외인으로부터 계약금과 1차 중도금을 지급받았으나, 이후 경찰 수사 결과 소외인이 청약에 당첨되기 위해 위장 전입하는 등 주택법을 위반하여 부정한 방법으로 아파트 공급계약을 체결했던 사실이 밝혀졌다. 그러자 피고는 2018. 11. 21.경 소외인에게 아파트 공급계약을 해제하고 이 사건 위약금 조항에 따라 이미 납부된 대금 중 위약금 등을 공제하여 반환하겠다고 통보한 후 2018. 12. 18. 해당 금액을 변제공탁하였다.

다. 원고는 소외인으로부터 아파트 분양권을 매수하였고 소송계속 중 피고에 대한 공급대금 등 반환채권도 양수하였다고 주장하면서 이 사건 위약금 조항의 효력이 없다는 등의 이유로 피고가 위약금으로 몰취한 금액의 반환을 청구하였다.

2. 이 사건 위약금 조항이 불공정한 약관이어서 무효인지

원고는 이 사건 위약금 조항이 불공정한 약관으로서 「약관의 규제에 관한 법률」(이하 '약관법'이라 한다) 제8조 또는 제6조 제1항, 제2항 제1호 등에 따라 무효라고 주장하였다. 그러나 원심은 피고가 거래상 지위를 남용하여 소외인의 정당한 이익과 합리적인 기대에 반하여 형평에 어긋나도록 이 사건 위약금 조항을 작성·사용함으로써 건전한 거래질서를 훼손하는 등 부당하게 불이익을 주었다고 인정하기 어렵다고 판단하

면서 원고의 주장을 받아들이지 않았다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심판결에 상고이유 주장과 같이 약관법에 관한 법리를 오해하는 등 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 이 사건 위약금 조항이 법령에 위반되어 무효인지

구 주택법(2021. 3. 9. 법률 제17921호로 일부 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라 한다) 제65조 제1항은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 같은 법에 따라 건설·공급되는 주택 등을 공급받는 등 공급질서를 교란하는 행위를 금지하고, 같은 조 제2항 제2호는 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 주택 등을 공급받은 자에 대하여 사업주체가 이미 체결된 공급계약을 취소할 수 있다고 정하고 있다. 같은 조 제3항은 "사업주체가 제1항을 위반한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 경우에는 그 지급한 날에 그 주택을 취득한 것으로 본다."라고 정하고, 같은 법 시행령 제74조 제2항은 이때의 주택가격을 입주금과 용자금의 상환 원금, 여기에 생산자물가상승률을 곱한 금액을 합산한 금액에서 감가상각비를 공제하는 방식으로 산정하도록 정하고 있다.

원심은 이 사건 위약금 조항이 구 주택법 제65조 제2항, 제3항, 같은 법 시행령 제74조 제2항에 반하여 무효라는 원고의 주장을 받아들이지 않았다. 그 이유로 이러한 법령 조항은 아파트를 공급받은 자가 주택 공급질서 교란행위를 한 경우 사업주체에 취소권을 부여하면서 이미 소유권이 이전된 주택을 환수할 수 있도록 하는 조항이고, 이를 넘어 사업주체의 약정해제권을 배제하거나 약정해제권 행사로 인한 대금 반환 범위까지 정한 것은 아니라는 사정을 들었다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결은 정당하고 상고이유

주장과 같이 구 주택법에 관한 법리를 오해하는 등 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	노정희
-----	-----	-----

주 심	대법관	김재형
-----	-----	-----

	대법관	안철상
--	-----	-----

	대법관	이흥구
--	-----	-----