

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2021다250285 수분양자지위확인의 소

원고, 피상고인 원고

소송대리인 변호사 문성준 외 1인

피고, 상고인 대한토지신탁 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한별 외 1인

원 심 판 결 서울고등법원 2021. 6. 16. 선고 2020나2046081 판결

판 결 선 고 2023. 4. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 이 사건의 경위

가. 소외인은 2013년 남한에 입국한 북한이탈 주민인데, 2018. 2.경 불법적인 알선 조직에 자신의 주택청약저축통장, 공인인증서 비밀번호, 북한이탈주민등록확인서 등을

양도하고도 이를 숨기고 피고가 공급하는 아파트의 특별공급 입주자로 선정되었다.

나. 소외인은 2018. 3. 22. 위 알선 조직과 함께 공급계약 체결 장소에 가서 공급계약서에 서명·날인함으로써 피고로부터 아파트 1세대를 공급받기로 하는 이 사건 공급계약을 체결하였다.

다. 원고는 위 공급계약상 지위를 양수한 사람이다. 원고는 위 경위를 모르고 소외인 측과 매매계약을 체결하고 이미 납부된 공급대금 약 6,000만 원을 포함하여 매매대금 약 9,000만 원을 소외인 측에 지급하였다고 주장하고 있으나, 이를 뒷받침하는 매매계약서 등 자료는 제출하지 않았다.

라. 이 사건 공급계약에는 피고가 공급계약을 해제할 수 있는 사유로서 '공급받는 자가 「주택공급에 관한 규칙」에 위배되는 행위를 하였을 때'(제2조 제1항 제5호) 등이 규정되어 있고, 같은 사유로 공급계약이 해제될 때는 공급대금 총액의 10%가 위약금으로 피고에 귀속된다(제3조 제1항)고 규정되어 있다.

마. 피고는 2018. 11.경 소외인에게 공급계약 제2조 제1항에 따라 공급계약 해제를 통지하였다. 소외인은 입주자저축 증서 등의 양도 금지(주택법 제65조 제1항)를 위반하였다는 범죄사실로 주택법위반 유죄판결이 확정되었다.

2. 원심의 판단

원심은 소외인의 주택법 제65조 제1항 위반의 공급질서 교란행위가 이 사건 공급계약 제2조 제1항 제5호에서 정한 '공급받는 자가 「주택공급에 관한 규칙」에 위배되는 행위를 하였을 때'에 해당한다고 인정하면서도, 이 사건 위약금 조항은 약관상 중요한 내용으로서 피고의 설명의무 대상이라고 판단하였고, 피고의 설명의무 불이행을 이유로 위약금 조항에 기한 공제를 불허하였다.

3. 대법원의 판단

가. 1) 사업자는 계약의 성질상 설명하는 것이 현저하게 곤란한 경우가 아니라면 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 하고[「약관의 규제에 관한 법률」(이하 '약관법'이라 한다) 제3조 제3항], 이러한 약관의 설명의무를 위반하여 계약을 체결한 때에는 그 약관의 내용을 계약의 내용으로 주장할 수 없다(제3조 제4항). 그러나 사업자의 약관 설명의무는 계약 상대방이 알지 못하는 가운데 약관에 정해진 중요한 사항이 계약 내용으로 되어 예측하지 못한 불이익을 받게 되는 것을 피하는 데 근거가 있다(대법원 2018. 10. 25. 선고 2014다232784 판결 등 참조). 따라서 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, 사업자에게 설명의무가 없다(대법원 2003. 5. 30. 선고 2003다15556 판결, 대법원 2007. 4. 27. 선고 2006다87453 판결 등 참조).

2) 주택법상 입주자자격 및 입주자모집 절차 등이 규정되어 있고(제54조 등), 주택법 제54조 등의 위임에 의한 「주택공급에 관한 규칙」에는 공급대상의 원칙적 기준(제4조 제1항 제1호, 제2호)과 더불어 일반공급, 우선공급, 특별공급의 각 공급방법마다 자격요건이 상세하게 규정되어 있다(제25조 내지 제49조). 특별공급은 무주택세대구성원인 국가유공자 또는 그 유족, 장기복무 제대군인, 북한이탈 주민, 장애인, 신혼부부 등에게 주택을 공급하는 것으로(제35조 내지 제47조), 지원자격을 제한함으로써 전체 입주자 중 일정 비율 이상을 사회적·정책적 배려가 필요한 집단으로 선정하는 공급방법이다(헌법재판소 2020. 4. 23. 선고 2018헌마461 결정 참조).

3) 주택 공급질서 교란행위 금지 및 위반에 대한 처벌 규정은 구 주택건설촉진법의 1977년 개정 시 신설되어 이후 공급질서 교란행위자에 대한 공급계약 취소 규정이 신설되고, 공급계약 취소가 기속행위로 규정되기에 이르렀다.

입주자저축 증서 등의 양도·양수 행위는 위 주택 공급질서 교란행위의 하나로서(주택법 제65조 제1항 제2호) 금지된다. 그 취지는 주택의 최초 공급단계부터 정해진 요건을 갖춘 주택청약종합저축 가입자에게만 인정되는 '주택을 공급받을 수 있는 지위'를 임의로 제3자에게 이전하여 주택법령이 마련한 주택 공급질서를 교란시키는 것을 방지함으로써 투명하고 공정한 주택공급 절차를 확립하고, 이를 통해 실수요자 위주의 건전한 주택공급체계의 토대를 형성하려는 것이다(대법원 2022. 6. 30. 선고 2022도 3044 판결, 헌법재판소 2022. 3. 31. 선고 2019헌가26 결정 참조).

나. 1) 공급계약서 제1조에는 공급금액, 납부일정 등이 규정되어 있고, 쌍방의 약정 해제권 유보 조항으로서 제2조에는 공급받는 자가 공급대금을 납부하지 않거나(제1항 제1호, 제2호), 「주택공급에 관한 규칙」에 위배되는 행위를 하였을 때(제5호) 등의 사유로는 공급자가 해제할 수 있고, 공급자의 귀책사유로 입주가 지연된 때(제3항 제1호), 이중분양으로 공급계약에 따른 소유권이전등기가 불가능한 때(제4호) 등의 사유로는 공급받는 자가 해제할 수 있다고 규정되어 있다. 제3조는 위 제2조에 해당하는 사유로 계약이 해제되는 것은 위약금 귀속 또는 지급 사유가 된다고 규정되어 있다.

2) 위 해제 사유와 위약금 조항은 주택 공급자와 공급받는 자 상호간에 주택법령을 준수하면서 입주자 선정절차를 거쳐 공급계약 체결에 이르러야 하고 공급계약 체결 이후에도 주택법령 및 공급계약을 따라야 할 법령상 또는 공급계약상 의무가 있다는 점을 전제로 이를 위반한 측에 위약금을 부담시키는 것이고, 이처럼 계약 일방 당사자

의 귀책사유로 계약이 해제되는 경우를 대비하여 대금 총액의 10%에 해당하는 위약금 약정을 하는 것은 거래상 흔히 접할 수 있다.

3) 이 사건에서 공급계약 해제 및 위약금 귀속 사유가 된 '공급받는 자의 주택법 제65조 제1항 위반 행위'는, 주택법령의 연혁, 입법취지, 규정 내용에서 본 바와 같이 사회적·정책적 배려에 따라 특별공급되는 주택을 공급받을 지위를 임의로 제3자에게 이전함으로써 실수요자 위주의 주택공급체계 및 공정한 주택공급 절차를 위반하여 주택 공급질서를 교란시킨 것으로서 형사처벌 대상이 될 정도로 사회적 비난가능성과 책임 정도가 크다. 이 사건 위약금 조항은 공급받는 자의 이러한 귀책사유 때문에 공급계약이 유지될 수 없게 되어 공급자가 재공급 절차를 진행하는 과정에서 발생 가능한 손해의 배상에 관한 법률관계를 간이하게 해결하려는 취지의 손해배상액의 예정이다.

4) 피고와 공급계약을 체결한 소외인 또는 아파트를 공급받기 위해 공급계약을 체결하는 사람들로서는 공급질서 교란행위를 통해 공급계약 체결에 이르더라도 발각되면 공급계약이 유지될 수 없고 그 때문에 발생 가능한 피고의 손해를 배상해야 할 의무가 있다는 점은 피고의 개별적 설명이 없어도 충분히 예상할 수 있다 할 것이다. 이는 이 사건 공급계약서와 달리 이 사건 위약금 조항을 두지 않은 주택 공급계약서가 일부 존재한다는 사정이 있더라도 마찬가지이다.

다. 원심은 이와 달리 판시와 같은 사정만으로 이 사건 위약금 조항이 설명의무의 대상이 된다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 약관의 설명의무 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여,
관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	천대엽
-----	-----	-----

	대법관	조재연
--	-----	-----

주심	대법관	민유숙
----	-----	-----

	대법관	이동원
--	-----	-----