

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다280945 위약금 등청구
원고, 피상고인 원고
소송대리인 법무법인 로앤케이
담당변호사 이상훈
피고, 상고인 주식회사 ○○○
소송대리인 법무법인(유한) 율촌
담당변호사 박주봉 외 3 인
원 심 판 결 서울고등법원 2023. 8. 31. 선고 2022나2048531 판결
판 결 선 고 2026. 2. 26.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이

유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결의 이유 및 원심이 적법하게 채택하여 조사한 증거 등에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. △△△ 주식회사(이하 '소외 1 회사'라 한다)는 창원시 진해구 (주소 생략) 지상에 이 사건 오피스텔을 신축하여 분양하는 사업의 시행사이다. 피고는 2018. 3. 22. 소외 1 회사 및 시공사 소외 2 회사와 위 사업을 위한 관리형 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, 소외 1 회사로부터 이 사건 오피스텔에 관한 시행사 및 분양자의 지위를 승계하였다.

나. 원고는 2018. 7. 24. 공급자(매도인 겸 수탁자) 피고, 위탁자 소외 1 회사, 시공사 소외 2 회사와 이 사건 오피스텔 □□□호실에 관한 공급계약(이하 '이 사건 공급계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 피고에게 위 공급계약상 계약금을 지급하였다.

다. 이 사건 공급계약 제3조 제3항 제1호는 "매수인은 매도인의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3월을 초과하여 입주가 지연된 경우 공급계약을 해제할 수 있다."라고, 제4조 제2항은 "제3조 제3항에 해당하는 사유로 공급계약이 해제된 때에는 매도인은 매수인에게 총 공급금액의 10%를 위약금으로 지급한다."라고 각 규정하고 있다.

라. 한편 이 사건 공급계약의 특약사항 제1조 제2항은 "매도인은 매수인에게 공급계약상의 책임을 부담하는 경우에도 신탁재산 및 신탁계약의 업무범위 내에서만 책임을 부담하며, 매수인은 등기부로 공시되는 신탁원부의 내용을 확인하여야 한다."라고, 같은 조 제3항은 "수탁자가 선량한 관리자의 주의로써 신탁부동산을 관리한 경우 분양(매매)목적물의 하자 및 분양계약에 관한 법적 책임은 위탁자 및 시공사에게 있음을

인지하고 동의한다."라고 각 규정하고 있다.

마. 원고는 2020. 4.경 피고에게 입주예정일인 '2019. 12.'로부터 3개월 이상 입주가 지연되었음을 이유로 이 사건 공급계약 제3조 제3항 제1호에 따라 이 사건 공급계약을 해제하고 계약금의 반환 및 위약금의 지급을 구하는 내용의 통지를 하였다.

2. 피고가 이 사건 공급계약의 해제로 인한 위약금 지급의무를 부담하는지 여부에 관한 판단(제1 상고이유)

가. 판결서의 이유에는 주문이 정당하다는 것을 인정할 수 있을 정도로 당사자의 주장, 그 밖의 공격·방어방법에 관한 판단을 표시하면 되고 당사자의 모든 주장이나 공격·방어방법에 관하여 판단할 필요가 없다(민사소송법 제208조). 따라서 법원의 판결에 당사자가 주장한 사항에 대한 구체적·직접적인 판단이 표시되어 있지 않더라도 판결 이유의 전반적인 취지에 비추어 그 주장을 인용하거나 배척하였음을 알 수 있는 정도라면 판단누락이라고 할 수 없다. 설령 실제로 판단을 하지 않은 부분이 있더라도 그 주장이 배척될 것이 분명한 때에는 판결 결과에 영향이 없어 판단누락의 잘못을 이유로 파기할 필요가 없다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2011다98426 판결, 대법원 2017. 12. 5. 선고 2017다9657 판결 등 참조).

나. 원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 피고는 입주예정일인 2019. 12.로부터 3개월이 지난 2020. 3. 말경까지 이 사건 오피스텔을 준공하지 못하였고 이러한 준공 지연 및 그로 인한 입주 지연은 피고의 귀책사유에 해당하므로, 원고에게 이 사건 공급계약 제3조 제3항 제1호에서 정한 약정해제권이 발생하였다. 이 사건 공급계약은 원고의 해제 통지에 따라 2020. 5. 28. 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 공급계약 제4조 제2항에 따라 위약금을 지급할 의무가 있다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 수긍할 수 있다.

다. 원심은, 피고가 선량한 관리자의 주의로써 신탁부동산을 관리하였으므로 이 사건 공급계약의 특약사항 제1조 제3항에 따라 이 사건 공급계약에 관한 법적 책임을 부담하지 않는다는 피고의 주장에 관해서는 명시적으로 판단하지 않았다. 그러나 원심판결 이유의 전반적인 취지를 살펴보면, 원심의 판단에는 피고의 위 주장을 배척하는 취지가 포함되어 있다고 볼 수 있으므로 이를 판단누락으로 볼 수는 없다. 따라서 원심판결에 상고이유 주장과 같이 피고의 위 주장에 대한 판단을 누락하거나 필요한 심리를 다하지 아니하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 피고의 책임이 신탁재산의 범위 내로 제한되는지 여부에 관한 판단(제2, 3 상고이유)

가. 「약관의 규제에 관한 법률」(이하 '약관법'이라 한다) 제3조 제3항 전문은 "사업자는 약관에 정하여져 있는 중요한 내용을 고객이 이해할 수 있도록 설명하여야 한다."라고 정하여 사업자에게 약관의 중요한 내용에 대하여 구체적이고 상세한 설명의무를 부과하고 있고, 같은 조 제4항은 이러한 약관의 설명의무를 위반하여 계약을 체결한 때에는 그 약관의 내용을 계약의 내용으로 주장할 수 없도록 하고 있다. 설명의무의 대상이 되는 '중요한 내용'은 사회통념에 비추어 고객이 계약체결의 여부나 대가를 결정하는 데 직접적인 영향을 미칠 수 있는 사항을 말한다(대법원 2008. 12. 16. 자 2007마1328 결정 참조). 사업자에게 약관의 명시·설명의를 요구하는 것은 어디까지나 고객이 알지 못하는 가운데 약관의 중요한 사항이 계약 내용으로 되어 고객이 예측하지 못한 불이익을 받게 되는 것을 피하고자 하는 데 그 근거가 있다. 따라서 약관에

정하여진 사항이라고 하더라도 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 고객이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이거나 이미 법령에 의하여 정하여진 것을 되풀이하거나 부연하는 정도에 불과한 사항이라면, 그러한 사항에 대하여서까지 사업자에게 설명의무가 있다고 할 수는 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다217108 판결, 대법원 2019. 1. 17. 선고 2016다277200 판결 등 참조).

사업자의 설명의무를 면제하는 사유로서 '거래상 일반적이고 공통된 것'이라는 요건은 해당 약관 조항이 그 거래계에서 일반적으로 통용되고 있는지의 측면에서, '고객이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있는 사항'인지 여부는 소송당사자인 특정 고객에 따라 개별적으로 예측가능성이 있었는지의 측면에서 각 판단되어야 한다(대법원 2019. 5. 30. 선고 2016다276177 판결 등 참조).

나. 위 법리에 비추어 살펴보면, 관리형 토지신탁의 수탁자가 신탁재산의 범위 내에서만 수분양자에 대하여 계약상 책임을 부담한다는 이른바 '책임한정특약'은 특별한 사정이 없는 한 약관법 제3조 제3항이 정하는 약관조항으로서 설명의무의 대상이 되는 '중요한 내용'에 해당한다고 봄이 타당하다. 그 이유는 다음과 같다.

1) 관리형 토지신탁의 수탁자는 신탁사무의 처리상 발생한 채권을 가지고 있는 수분양자에 대하여 신탁재산은 물론 수탁자의 고유재산으로도 책임을 지는 것이 원칙이다(대법원 2004. 10. 15. 선고 2004다31883, 31890 판결, 대법원 2025. 7. 3. 선고 2023다299635 판결 등 참조). 책임한정특약은 이러한 수탁자의 수분양자에 대한 채무의 이행책임을 신탁재산의 한도 내로 제한하는 것으로서 수분양자가 공급계약의 체결 여부 등을 결정하는 데 직접적인 영향을 미칠 수 있는 사항에 해당한다.

2) 책임한정특약이 신탁업계에서 통용되고 있다고 하더라도, 일반적으로 거래 경

험이 평생에 몇 번 되지 않고 관리형 토지신탁 등에 관한 전문지식을 갖고 있지도 않은 수분양자의 입장에서 별도의 설명 없이도 책임한정특약의 존재 및 내용을 충분히 예상할 수 있다고 보기는 어렵다.

다. 원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 이 사건 공급계약의 특약 사항 제1조 제2항은 책임한정특약으로 해석되고, 이는 약관법 제3조 제3항의 설명의무의 대상이 되는 중요한 내용에 해당한다. 피고가 원고에게 위 책임한정특약에 관한 설명의무를 다하였다고 볼 수 없으므로, 피고는 위 책임한정특약을 이 사건 공급계약의 내용으로 주장할 수 없다.

라. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 약관법상 설명의무에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 원고의 위약금 채권의 이행기가 도래하였는지 여부에 관한 판단(제3, 4 상고이유)

원심은 판시와 같은 이유로 원고의 위약금 채권은 이 사건 공급계약 해제 통지가 피고에게 도달함과 동시에 이행기가 도래하였고, 이와 달리 피고의 신탁사무처리비용이 모두 변제되고 나서야 비로소 그 이행기가 도래한다고 볼 수는 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 이 사건 신탁계약상 자금집행순서 조항의 해석에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

5. 결론

상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노태악

 대법관 서경환

주 심 대법관 신숙희

 대법관 마용주