

제 주 지 방 법 원

제 2 민 사 부

판 결

사 건 2020가합13874 손해배상(기)
2020가합13973(병합) 손해배상(기)
2020가합14075(병합) 손해배상(기)
2020가합14303(병합) 손해배상(기)
2020가합14419(병합) 손해배상(기)
2020가합14631(병합) 손해배상(기)
2020가합14693(병합) 손해배상(기)
2020가합14709(병합) 분양계약해지요청의 소
2020가합14792(병합) 손해배상(기)
2020가합14815(병합) 손해배상(기)
2020가합14914(병합) 손해배상(기)
2020가합15030(병합) 손해배상(기)
2021가합11462(병합) 계약금반환 등
2021가합11479(병합) 손해배상(기)
2021가합11486(병합) 손해배상(기)
2021가합11509(병합) 손해배상(기)
원 고 별지1 원고 명단 기재와 같다.

원고들의 소송대리인 법무법인 유일 담당변호사 정호길

피 고

1. 그린랜드센터제주 유한회사

제주시 1100로 3351, 7층(노형동, 세기빌딩)

대표자 이사 구샤광

소송대리인 법무법인(유한)바른 담당변호사 이봉순

2. 롯데관광개발 주식회사

서울 종로구 세종대로 149(세종로, 광화문빌딩)

대표이사 김기병, 백현, 김한준

소송대리인 법무법인(유한)바른 담당변호사 정경호

소송복대리인 법무법인 산운 담당변호사 문건협

피고1의 보조참가인 중국건축고분유한공사

서울 종로구 새문안로 92, 816호(신문로1가, 광화문오피시아빌딩)

대표자 왕소봉

소송대리인 변호사 김상우

변 론 종 결 2022. 10. 27.

판 결 선 고 2022. 11. 24.

주 문

1. 피고들은 연대하여

가. 원고들에게 별지2 원고별 인용금액표 '계약금'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 같은 표 '계약일'란 기재 각 일자부터 2022. 11. 24.까지는 연 6%의, 그 다음

날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,
나. 원고 강애순, 기호진에게 위 가.항 기재 표 '잔금'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 같은 표 '잔금 지급일'란 기재 각 일자부터 2022. 11. 24.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 피고 그린랜드센터제주 유한회사는 원고들에게 위 1.의 가.항 기재 표 '위약금'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 같은 표 '소장 부분 최종송달일'란 기재 각 일자 다음 날부터 2022. 11. 24.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고들의 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용 중 감정비용은 피고 그린랜드센터제주 유한회사가 부담하고, 감정비용을 제외한 나머지 소송비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 그 중 25%는 원고들이, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여, 가. 원고 강애순에게 262,352,696원 및 그 중 74,957,913원에 대하여는 2017. 8. 15.부터, 112,436,870원에 대하여는 2019. 9. 30.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 74,957,913원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 나. 원고 기호진에게 379,103,903원 및 그

중 75,820,781원에 대하여는 2018. 5. 9.부터, 227,462,341원에 대하여는 2019. 9. 26. 부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 75,820,781원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 다. 별지3 원고별 청구금액표 '원고'란 기재 원고들에게 같은 표 '합계'란 기재 각 돈 및 그 중 같은 표 '계약금'란 기재 각 돈에 대하여는 같은 표 '계약일'란 기재 각 일자부터 같은 표 '소장 부분 최종송달일'란 기재 각 일자까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 같은 표 '위약금'란 기재 각 돈에 대하여는 같은 표 '소장 부분 최종송달일'란 기재 각 일자 다음 날부터 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 피고 그린랜드센터제주 유한회사(이하 '피고 그린랜드센터제주'라 한다)는 제주시 노형동 925 대 23300.9㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 제주드림타워 복합리조트(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축·분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행한 회사이고, 피고 그린랜드센터제주의 보조참가인(이하 '피고보조참가인'이라 한다)은 2016. 4. 5. 피고 그린랜드센터제주로부터 이 사건 건물 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 도급받은 회사이다.

2) 피고 롯데관광개발 주식회사(이하 '피고 롯데관광개발'이라 한다)는 피고 그

린랜드센터제주와 이 사건 공사의 공동건축주 및 공동분양사업자로 등재된 회사로서 아래 나.항에서 보는 바와 같이 이 사건 건물 중 일부 호실에 관하여 피고 그린랜드센터제주와 원고들 사이에 작성된 공급계약서, 권리의무 승계계약서에 피고 그린랜드센터제주와 공동매도인으로 기재되어 있다.

나. 이 사건 각 분양계약의 체결 등

1) 원고들과 피고들 사이에 별지3 원고별 청구금액표 '계약일'란 기재 각 일자에 이 사건 건물 중 같은 표 '호실'란 기재 각 호실(이하 '이 사건 각 호실'이라 한다)에 관하여 같은 표 '총 분양대금'란 기재 각 돈을 분양대금으로 하는 공급계약서 또는 권리의무 승계계약서가 작성되었다(이하 이를 통틀어 '이 사건 각 분양계약서'라 하고, 체결된 공급계약을 '이 사건 각 분양계약'이라 한다).

2) 이 사건 각 분양계약에 따라 원고들 또는 원고들에게 수분양자 지위를 승계하여 준 종전 수분양자들은 각 분양계약 체결일에 피고 롯데관광개발과 이 사건 각 호실에 관하여 관리운영 위수탁 및 임대차계약을 체결하고, 자금관리 신탁회사인 케이비부동산신탁 주식회사(이하 '케이비부동산신탁'이라 한다) 명의 관리계좌에 ① 원고 강애순은 공급계약 체결일인 2017. 8. 15.에 계약금 74,957,913원, 2019. 9. 30.에 잔금 중 112,436,870원의 합계 187,394,783원(=74,957,913원+112,436,870원)을, ② 원고 기호진은 분양계약 체결일인 2018. 5. 9.에 계약금 75,820,781원, 2019. 9. 26.에 잔금 중 227,462,341원의 합계 303,283,122원(=75,820,781원+227,462,341원)을, ③ 나머지 원고들은 별지3 원고별 청구금액표 '계약일'란 기재 각 일자에 같은 표 '계약금'란 기재 각 돈을 지급하였다(이하의 부분에서 이 사건 각 분양계약의 수분양자인 원고들과 수분양자로서의 지위를 종전 수분양자들로부터 승계한 원고들을 구분하지 않고 '원고들'이라

고 한다).

3) 이 사건 각 분양계약서의 주요 내용은 아래 표 기재와 같다("갑1"은 피고 그린랜드센터제주, "갑2"는 피고 롯데관광개발, "갑"은 피고들, "을"은 원고들을 지칭한다).

제주 드림타워 복합리조트 호텔레지던스 공급계약서 전문

- 준공예정일 : 2019년 9월 예정 (건축공정 및 기타 불가항력 등에 따라 변경하고, 추후 개별 통보하기로 함)
- 위 분양목적물을 분양함에 있어 분양사업자 겸 매도인 그린랜드센터제주 유한회사(이하 '갑1'이라 한다), 롯데관광개발 주식회사(이하 '갑2'라 한다)(이를 통칭하여 '갑'이라 한다), 매수인(이하 '을'이라 한다)은 다음과 같은 내용으로 공급계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 공급계약서(이하 '본 계약'이라 한다) 2부를 작성하여 '갑', '을', '병' 및 '정'이 기명 날인한 후 '갑1'과 '을'이 각 1부씩 보관기로 한다.

갑1_매도인 : 피고 그린랜드센터제주 유한회사 (인)

갑2_매도인 : 피고 롯데관광개발 주식회사 (인)

을_매수인 : 원고들

병_책임시공사 : 피고보조참가인 중국건축고분유한공사(영업소)

정_자금관리 신탁회사 : 케이비부동산신탁 주식회사

제주 드림타워 복합리조트 호텔레지던스 공급계약서 일반조항

제1조(공급대금 및 납부방법)

- ① "갑"은 분양목적물을 공급계약서 전문에서 정한 방법으로 공급하고 "을"은 아래에서 지정한 자금관리 신탁회사로서 분양대금 관리자인 "정" 명의의 은행계좌에 무통장입금의 방법으로 납부하여야 한다.

제2조(신탁계약 및 대리사무계약)

- ① "을"은 "갑"이 상기 목적물을 분양함에 있어 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조 및 동법 시행령 제3조에 따라 "정"과 신탁계약 및 대리사무계약을 체결하였음을 인지한다.
- ② "정"은 자금관리 신탁회사로서 "갑"으로부터 위임받은 분양자금 관리신탁업무(통장관리 포함)만을 수행하며, 분양계약서상의 매도인으로서의 책임(분양대금 반환책임, "정"이

"을"에게 직접 이전등기하여 주는 경우 포함)은 사업주체인 "갑1"에게 있으며, "정"은 분양계약의 이행 및 분양대금의 반환책임을 부담하지 않는다.

제3조(계약의 해제 및 위약금)

- ① "갑"은 "을"이 아래 각 호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때, 14일 이상의 기간을 정하여 2회 이상 최고 후 여전히 그 이행이 없을 경우 이 계약을 해제할 수 있다.
(단서 생략)
- ② "을"은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만, 중도금을 1회라도 납부하거나 "갑"이 계약이행에 착수한 후에는 "갑"의 사전 서면동의 없이 을은 임의로 본 계약을 해제할 수 없다.
- ③ "을"은 아래의 각 호의 1에 해당하는 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 본 항에 의해 계약이 해제된 때에는 "갑1"은 "을"에게 총 공급대금의 10%를 위약금으로 지급한다.
 - 1. "갑"의 귀책사유로 인하여 준공이 당초 준공예정일로부터 6개월을 초과하여 지연된 경우. 단, 천재지변 또는 문화재 발견, 관련 법령의 제정 및 개정, 자재품귀, 노사분규(연관업체), 지역 일기특성으로 인한 문제 등 "갑"의 귀책사유와 관계없는 사유로 인해 준공이 지연될 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 2. "갑"이 허가권자로부터 「건축물의 분양에 관한 법률」 제9조의 규정에 의한 시정명령을 받은 경우
- ④ 본조 제①항 또는 제②항에 해당하는 사유로 계약이 해제될 경우에 총 분양대금의 10%는 위약금으로 "갑1"에게 귀속되고, 본 계약 제14조 제③항에 따라 "갑1"이 부담한 중도금 이자가 있는 경우 이를 추가로 지급하여야 한다.
- ⑤ "갑"의 보증에 따라 "을"이 금융기관으로부터 대출받은 대출금이 있는 경우 어떠한 사유를 불문하고 본 계약이 해제되면, "을"은 대출원리금("갑"이 "을"을 대신하여 금융기관에 대납한 대출이자에 있는 경우 그 전액을 포함한다.)을 즉시 대출기관에 상환하여야 한다. 을이 상환을 지연할 경우 "갑"은 "을"에게 반환하여야 할 공급대금에서 대출원리금(제14조 제③항에 따라 "갑"이 부담한 이자 부분 포함)과 본조 제④항의 위약금, "갑"과 "병"이 "을"의 채무를 대위 변제한 금액이 있을 경우 대위변제금(이자, 비용, 원리금, 세금 등)을 공제한 후 그 잔액을 반환할 수 있다.

제16조(확인사항)

- ① "을"은 다음 각 호에서 규정한 사항을 분명히 인지하였음을 확인하고, "갑"에게 향후 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.

21. 본 건물 공사 중 천재지변, 문화재 발견, 관련 법령의 제정 및 개정, 자재품귀, 노사분규(연관업체), 지역 일기특성으로 인한 문제 등 "갑"의 귀책사유와 관계없는 사유가 발생할 경우 준공예정일 등이 지연될 수 있으며 이에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없으며 이와 관련한 지연보상금은 지급하지 않습니다.

[특약사항]

- ① "을"은 제주 드림타워 복합리조트의 공동건축주인 "갑1"이 호텔레지던스의 분양사업을, "갑2"가 호텔레지던스와 관광호텔의 운영 및 그 밖의 사업을 각자의 책임으로 진행하기로 한 사실을 충분히 알고 있음을 확인한다.

- ② "갑1"이 기타 사유 등으로 분양사업자로서 사업을 진행할 수 없는 경우 "갑2" 또는 "병" 등으로 변경될 수 있으며, "을"은 이에 대하여 이의를 제기하지 않는다.

- ③ "을"은 본 계약의 체결과 동시에 "갑2" 또는 "갑2"가 지정하는 업체와 분양목적물에 대한 20년 간의 관리운영 위탁 및 임대차계약을 체결하여야 하며, 제3자에 대한 "을"의 본 계약상 지위 이전은 관리운영 위탁 및 임대차계약의 이전이 수반되는 경우에 한해서만 가능하다. 관리운영 위탁 및 임대차계약이 동시에 체결되지 않았을 경우 본 계약은 무효로 한다.

- ④ 수분양자 "을"은 제2항에 따라 "갑2"와 체결할 임대차계약의 임대차조건에 대하여 매도인인 "갑1"은 일체의 보장이나 책임을 부담하지 않는 것에 관하여 동의하며, 이에 따라 위 임대차계약이 이행되지 않은 것을 이유로 "갑1"에게 매매대금의 감액 청구, 본 계약의 무효, 취소 또는 해제의 주장, 손해배상청구 등을 하지 않을 것임을 확인한다.

- ⑥ "정"은 자금관리 신탁회사로서 분양자금관리업무(통장관리포함)만을 수행할 뿐이며, 분양계약서상의 매도인으로서의 일체의 책임(분양대금 반환책임, "정"이 "을"에게 직접 이전등기하여 주는 경우 포함)은 사업주체인 "갑1"에게 있으며, "정"은 이와 관련하여 어떠한 책임도 부담하지 않는다.

- ⑧ 중도금대출 및 전매관련 사항

2. 분양권 전매는 "갑1"의 승인을 득하여 [별첨1]과 같은 권리의무 승계계약을 체결하여야 하며, 양수인은 양도인의 공급계약상 권리의무를 포괄적으로 승계한다.

※ 「약관의 규제에 관한 법률」 제3조(약관의 작성 및 설명의무 등)에 따라 계약조항을 자세히 읽고 아래와 같이 자필로 기재하여 주시기 바랍니다.

계약자 본인은 위 계약내용에 대한 충분한 설명을 듣고 이해하였습니다	<input checked="" type="checkbox"/> 이해하였습니다
계약자 본인은 위 계약내용에 대하여 동의 후 자필 기재한 것을 확인합니다	<input checked="" type="checkbox"/> 확인합니다

다. 이 사건 건물의 준공 지연 및 원고들의 이 사건 각 분양계약 해제통보 등

1) 피고는 2019. 8.경 '2019년 9월 준공을 목표로 공사를 진행하였으나, 2018년 7월부터 시행된 근로기준법상 주당 근로시간 단축으로 인하여 75일의 준공기한 연장사유가 발생하였고, 각종 자재 품귀현상 및 숙련기능공 수급의 어려움, 제주도 지역 특성상 잦은 기상악화 등으로 인하여 공사가 지연되고 있어 준공예정일을 2019년 9월에서 2020년 3월로 변경한다.'는 내용의 안내문을 원고들에게 발송하였다.

2) 피고는 2020. 3. 27. '2019년 12월 중국에서 발생한 코로나-19의 세계적 대유행으로 정상적인 자재수급 및 현장 근로자 투입이 불가능한 상황이고, 특히 성능위주 설계심의에서 요구되어 소방시설 완공검사와 사용승인에 필수적인 피난용 곤돌라(ERS, Escape Rescue System) 설치·검사의 경우 해외 제조사 국적 엔지니어들에 의해 진행, 완료되어야 하는데, 제조사 국가의 코로나-19 관련 제한조치로 엔지니어들이 설치작업을 중지한 채 조기 귀국하였고 현재 국내에 대체 인력이 전무한 실정임을 고려하여, 준공예정일을 2020년 6월로 변경하되 자재수급 및 인력 투입여건을 검토하여 준공확정일, 잔금납부기간, 지체보상금을 별도 안내하겠다.'는 내용의 안내문을 원고들에게 발송하였다.

3) 원고들은 이 사건 건물의 준공이 이 사건 각 분양계약서에 기재된 준공예정

일인 2019. 9. 30.로부터¹⁾ 6개월 넘게 지연되자 이 사건 각 소를 제기하면서 각 소장
에 '이 사건 각 분양계약 제3조 제3항에 따라 각 분양계약을 해제하고 이미 납부한 분
양대금 및 이자의 반환과 위약금의 지급을 구한다.'는 의사를 표시하였다. 원고들이 제
기한 각 사건의 소장 부분은 별지2 원고별 인용금액표 '소장 부분 최종송달일'란 기재
각 일자에 피고들에게 최종 송달되었다.²⁾

4) 피고들은 2020. 11. 5. 제주시장으로부터 이 사건 건물에 관한 사용승인을
받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 102, 107호증, 을가 제2호증, 을나 제1 내지
5, 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변
론 전체의 취지

2. 이 사건 각 분양계약 일반조항 제3조 제3항 제1호에 따른 약정해제사유의 발생

이 사건 각 분양계약 일반조항 제3조 제3항 제1호 본문은 '갑'인 피고들의 귀책사유
로 이 사건 건물의 준공이 준공예정일보다 6개월을 초과하여 지연된 경우 '을'인 원고
들이 이 사건 각 분양계약을 해제할 수 있다고 정하고 있는 사실, 피고들은 당초 준공
예정일로 약정한 날인 2019. 9. 30.로부터 6개월을 초과한 2020. 11. 5.에서야 이 사건
건물에 관한 사용승인을 받은 사실, 이 사건 각 분양계약 제3조 제3항에 따라 이 사건

1) 이 사건 각 분양계약서에 이 사건 건물의 준공예정일이 '2019년 9월'로 기재되어 있는데, 기한에 연도
와 월만 기재되고 날짜의 기재가 없는 경우 통상 그 달의 말일에 기한이 도래한 것으로 봄이 상당하고
이 사건 건물의 준공예정일이 2019. 9. 30.이라는 점에 대하여 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 위와
같이 인정한다.

2) 원고 이재춘은 이 사건 소를 제기하기 전인 2020. 7. 23. 피고들에게 이 사건 건물의 준공 지연을 이
유로 이 사건 분양계약을 해제한다는 내용증명 우편을 발송하여 위 내용증명 우편이 그 무렵 피고들
에게 송달된 것으로 보이나, 원고 이재춘이 위 내용증명 우편의 송달시점을 이 사건 분양계약 해제의
의사표시 도달시점으로 주장하지는 아니하므로, 위와 같이 인정한다.

각 분양계약을 해제한다는 원고들의 의사표시가 기재된 이 사건 각 소장 부분이 별지2 원고별 인용금액표 '소장 부분 최종송달일'란 기재 각 일자에 피고들에게 최종 송달된 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 분양계약은 원고들의 약정해제권 행사에 의하여 적법하게 해제되었다.

[피고 그린랜드센터제주 및 피고보조참가인은, 이 사건 각 분양계약 일반조항 제3조 제3항 제1호 본문이 '피고들의 귀책사유로 인하여 당초 준공예정일로부터 6개월을 초과하여 지연된 경우'라고 정하고 있음을 근거로 원고들의 약정해제권이 발생하기 위해서는 이 사건 건물의 준공 지연이 피고들의 귀책사유로 인한 것이어야 한다고 주장하나, 민법의 해석상 채무불이행에 대한 귀책사유가 없다는 점에 대한 입증책임은 채무자에게 있는 점(대법원 1984. 11. 27. 선고 80다177 판결 등 참조), 이 사건 각 분양계약 일반조항 제3조 제3항 제1호 단서는 '피고들의 귀책사유와 관계없는 사유'로 준공이 지연될 경우에는 그러하지 아니하다고 정하고 있는데, 통상 같은 조항 내에서 본문과 단서의 관계는 본문이 원칙, 단서가 예외를 규정한 것으로 해석되는 점 등 계약법 원칙과 이 사건 각 분양계약 일반조항 제3조 제3항 제1호의 문언의 해석에 비추어 볼 때, 위 본문 조항의 '피고들의 귀책사유로 인하여'라는 문구만으로는 이 사건에서 채권자인 원고들에게 약정해제권 행사를 위하여 준공 지연이 피고들의 책임 있는 사유로 인한 것이라는 점까지 입증할 책임이 있다고 볼 수 없다. 다만 피고 그린랜드센터제주 및 피고보조참가인의 위 주장에는 준공 지연에 대한 면책을 주장하는 취지가 포함되어 있다고 보이므로 이에 관하여는 아래 3.항에서 살펴본다.]

3. 피고 그린랜드센터제주(이하 본 항에서 '피고'라고만 한다) 및 피고보조참가인의 면책 주장에 대한 판단

가. 피고 및 피고보조참가인의 주장 요지

감정인의 감정결과에 의하면 이 사건 공사는 ① 설계단계에서 예상치 못한 지질 여건 (화산 암층 사이에 존재하는 진흙층)의 발견에 따른 추가 치환공사의 진행, ② 태풍, 폭설과 같은 제주도 지역의 일기 특성, ③ 개정 근로기준법 시행으로 인한 근로시간의 단축, ④ 타워크레인 노동조합의 파업, ⑤ 신종 코로나 바이러스(COVID-19)로 인한 인력 및 자재수급의 지연으로 인하여 총 192일[Working Day(영업일)]이 지연되었고 위 사유들은 모두 이 사건 각 분양계약 일반조항 제3조 제3항 제1호 단서가 정한 '천재지변 또는 문화재 발견, 관련 법령의 제정 및 개정, 자재품귀, 노사분규(연관업체), 지역 일기특성으로 인한 문제 등 피고들의 귀책사유와 관계없는 사유'에 해당한다.

따라서 이 사건 각 분양계약에서 예정한 준공예정일은 위 공사 지연 기간(192일)을 고려하여 Calendar Day(역일)로 환산한 2020. 7. 14.까지로 연장되었다고 보아야 하고, 한편 이 사건 건물은 2020. 11. 5. 준공되었으므로, 이 사건 건물의 준공이 이 사건 각 분양계약이 당초에 정한 준공예정일로부터 6개월을 초과하여 지연되었다고 볼 수 없어 이 사건 각 분양계약상 원고들의 약정해제권은 발생하지 않았다.

나. 관련 법리

1) 계약에서 해제·해지 사유를 약정한 경우에 그 약정에 의하여 계약을 해제·해지할 수 있는지 여부 및 그 효력은 그 계약에서 약정한 내용에 의하여 결정된다 (대법원 1997. 11. 14. 선고 97다6193 판결 등 참조).

2) 약관은 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말하고(약관의 규제에 관한 법률 제2조 제1호), 약관의 뜻이 명백하지 아니한 경우에는

고객에게 유리하게, 약관작성자에게 불리하게 제한 해석하여야 한다(대법원 2011. 8. 25. 선고 2009다79644 판결 등 참조).

3) 주택공급사업자가 입주지연이 불가항력이었음을 이유로 그로 인한 지체상금 지급책임을 면하려면 입주지연의 원인이 그 사업자의 지배영역 밖에서 발생한 사건으로서 그 사업자가 통상의 수단을 다하였어도 이를 예상하거나 방지하는 것이 불가능하였음이 인정되어야 한다(대법원 2007. 8. 23. 선고 2005다59475, 59482, 59499 판결 등 참조).

4) 천재지변이나 이에 준하는 경제사정의 급격한 변동 등 불가항력으로 인하여 목적물의 준공이 지연된 경우에는 수급인은 지체상금을 지급할 의무가 없다고 할 것이지만, 이른바, IMF 사태 및 그로 인한 자재 수급의 차질 등은 그와 같은 불가항력적인 사정이라고 볼 수 없고, 일반적으로 수급인이 공사도급계약상 공사기간을 약정함에 있어서는 통상 비가 와서 정상적으로 작업을 하지 못하는 것까지 감안하고 이를 계약에 반영하는 점에 비추어 볼 때 천재지변에 준하는 이례적인 경우가 아니라면 지체상금의 면책사유로 삼을 수 없다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다1386 판결 참조).

다. 판단의 전제 - 이 사건 각 분양계약에서 정한 면책사유에 대한 해석

이 사건 각 분양계약 일반조항 제3조 제3항 제1호 단서가 '천재지변 또는 문화재 발견, 관련 법령의 제정 및 개정, 자재품귀, 노사분규(연관업체), 지역 일기특성으로 인한 문제 등 피고들의 귀책사유와 관계없는 사유(이하 '이 사건 면책사유'라 한다)로 인해 준공이 지연될 경우에는 그러하지 아니하다'고 정하고 있음은 앞서 살핀 바와 같다.

살피건대, 앞서 거시한 증거와 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 면책사유는 '피고들의 지배·관리영역 밖에서 발생한

사건으로서 피고들이 통상의 수단을 다하였어도 이를 예상하거나 방지하는 것이 불가능한 사유'로 제한해석함이 타당하다.

① 이 사건 각 분양계약서가 피고들이 원고들을 포함한 다수의 수분양자와 분양계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 것이고 그 양식에 이 사건 약정해제 사유도 부동산자로 기재되어 있는 사정을 고려하면 이는 약관에 해당하므로, 원고들의 약정해제권을 제한하는 이 사건 면책사유는 엄격하게 해석해야 하고, 그 의미가 명백하지 아니한 경우에는 원고들에게 유리하게 해석하여야 한다.

② 이 사건 각 분양계약 일반조항 제3조 제3항 제1호 단서의 문언상 '천재지변 또는 문화재 발견, 관련 법령의 제정 및 개정, 자재품귀, 노사분규(연관업체), 지역 일기특성으로 인한 문제'는 '피고들의 귀책사유와 관계없는 사유'를 구체적으로 예시한 것으로 보아야 하고, 따라서 단순히 위 각 개별사유가 발생하였다는 사정만으로 피고들이 면책된다고 볼 수는 없고, 피고들은 해당 사유가 피고들에게 책임을 돌릴 수 없는 사유에 해당한다는 점까지 주장, 입증하여야 한다.

③ 일반적으로 분양자는 수분양자들과 공급계약을 체결하기 전에 통상적으로 또는 분양계약 체결 시점까지 드러난 제반 사정에 비추어 예견할 수 있는 준공 지연 사유들을 감안하여 분양계약상 준공예정일을 약정하였다고 할 것이다. 더구나 이 사건 각 분양계약이 원고들이 약정해제권을 행사하기 위한 요건으로 이 사건 건물의 준공이 준공 예정일보다 6개월을 초과하여 지연될 것을 요구하고 있어 피고들에게 상당한 유예기간을 부여하고 있는 반면 그 기간만큼 원고들의 해제권 행사를 제약하고 있다는 점 역시 감안 할 필요가 있다.

라. 개별 면책사유와 관련된 피고의 주장에 대한 판단

1) 예상하지 못한 지질 여건에 따른 치환공사로 인한 준공 지연(61일)에 피고의 책임이 없다는 주장에 대한 판단

가) 피고 및 피고보조참가인의 주장

피고보조참가인은 이 사건 건물의 굴착공사를 진행하던 중 이 사건 토지의 화산암층 사이에 연약 지질층이 포함된 것을 발견하고 연약층을 콘크리트로 교체하는 치환공사를 수행하게 되어 피고와 협의를 거쳐 총 64일만끔 공사기간을 연장하게 되었다. 이 사건 토지의 화산암층 사이에 분포하는 연약층을 모두 발견하여 이를 완벽하게 설계에 반영하는 것은 현실적으로 불가능하므로, 피고보조참가인이 사후적으로 공사과정에서 연약층을 보강하기 위한 치환공사에 소요된 기간은 피고의 책임 있는 사유로 인한 공사 지연기간으로 볼 수 없고, 한편 이 사건 감정결과에 의하면 이 사건 공사가 치환공사 수행으로 인해 61일간 지연된 사실이 인정되므로, 피고의 귀책사유로 인하여 준공이 지연된 기간에서 위 61일을 제외하여야 한다.

나) 인정사실

갑 제98호증, 을가 제3, 4호증, 을나 제6, 8호증, 을다 제1호증의 각 기재, 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

(1) 이 사건 토지에 대한 지반조사는 2009. 5.경, 2014. 4.경, 2015. 7.경 3차례에 걸쳐 이루어졌다.

(2) 피고보조참가인은 2016. 5. 27. 제주시장으로부터 착공신고필증을 교부받고 이 사건 공사에 착공하여 굴착공사를 진행하던 중 이 사건 토지 내 화산암층 사이에 진흙(연약토)이 포함된 사실을 발견하고 2016. 10. 24., 2016. 11. 19., 2016. 11. 30., 2016. 12. 17. 4차례에 걸쳐 연약지반의 분포현황을 확인하기 위한

face-mapping³⁾ 조사를 실시하였다.

(3) 피고보조참가인은 연약지반을 제거한 뒤 텐탈콘크리트를 타설하는 공사를 수행하고(이하 '이 사건 치환공사'라 한다), 2017. 1. 24. 피고에게 치환공사 추가 및 철거공사 물량증가 등을 이유로 3개월의 공기연장을 신청하였다. 이에 대하여 이 사건 공사의 감리자인 주식회사 건축사사무소 건원엔지니어링은 2017. 2. 14.자 검토의견서에서 "Calendar day(역일) 기준으로 치환공사 추가에 따라 52일, 철거공사 물량증가에 따라 12일 합계 64일(=12일+52일)의 공기연장이 인정된다."는 의견을 제시하였다.

(4) 피고와 피고보조참가인은 2018. 10. 10. 이 사건 공사의 공사기간을 당초 약정한 '착공일로부터 38개월(사용승인 득하는 날)'에서 아래와 같이 '2016. 5. 27. 부터 2019. 9. 30.까지(사용승인 득하는 날)'로 변경하는 내용의 도급계약 2차 추가합의서를 작성하였다('갑'은 피고, '을'은 피고보조참가인을 지칭한다).

건설공사 도급계약 2차 추가합의서	
도급인인 그린랜드센터유한회사(이하 '갑')와 수급인인 중국건축고분유한공사(영업소)(이하 '을')은 2016년 4월 5일 제주 드림타워 신축공사 도급계약(이하 '도급계약' 또는 '도급계약서')을 체결하였고, 2016년 8월 15일 건설공사 도급계약 1차 추가합의서를 체결하였고, 그 중 <u>치환공사 및 현장 철거공사 물량증가로 인한 공사기간을 조정하기 위하여 아래와 같이 건설공사 도급계약 2차 추가합의서(이하 '본 추가합의서')를 체결한다.</u>	
1. 도급계약서 변경사항 "3. 공사기간"을 다음과 같이 변경한다.	
[변경 전] 공사기간: 착공일로부터 38개월(사용승인 득하는 날)	[변경 후] 공사기간: 2016년 5월 27일부터 2019년 9월 30일(사용승인 득하는 날)

3) 절취사면 등에서 직접 육안으로 지질구조와 암반상태를 조사하고 관찰하여 기록하는 지반조사이다.

2. 도급계약 일반조건 변경사항

"제11조(공사기간)"을 다음과 같이 변경한다.

[변경 전]

1. 공사착공일은 도급계약을 체결하고 을이 착공필증을 득한 날을 기준으로 하며 공사기간은 38개월로 한다. '을'의 사유로 착공이 지연되는 경우는 '을'의 의무가 면책되지 않는다.

[변경 후]

1. 공사기간은 2016년 5월 27일부터 2019년 9월 30일이며, 치환공사 및 현장 철거공사 물량증가로 인한 모든 공사기간 연장사유를 포함한다.

(5) 이 사건 감정결과에 의하면 다음의 사실들을 인정할 수 있다.

① 클링커층(clinker layer)은 제주도에 존재하는 연약층 중 하나로 화산 활동 시 용암이 분출하여 고결되는 과정에서 공기 또는 지표와 접하는 용암의 상·하부가 급격한 냉각으로 인하여 고결된 파쇄 암편 또는 암괴 형태가 분포된 지층을 의미한다. 클링커층은 암편·암괴들 간에 공극이 발달되는 특성을 보이고, 공극에 일부 점토질의 화산재가 충전되기도 한다. 대부분 암회색, 암갈색을 띠고 조사 구간 중 각 시추공별로 두께는 0.2m 내지 6.2m를 이루며 암반과 접하여 반복되어 분포하고 수평적으로 연속성을 보이는데 부분적으로 얇아져 암반층과 접하는 형태를 보이기도 한다.

② 감정인은 "공사대상지가 제주도인 점을 고려할 때 2009. 5.경 이루어진 지반조사만으로도 이 사건 토지 내에 클링커층이 교대로 존재하고 있음은 인지할 수 있었다. 다만 그 이후 추가 지반조사를 통해 기반지층에 대한 불확실성을 해소하고자 실무적인 노력을 한 것으로 볼 수 있다. 따라서 이 사건 토지 대상 지반에 클링커층이 교대로 존재하고 있는지 여부를 예상하지 못한 것으로 해석하는 대신 기초 계획라인(지반고)에 대한 구체적인 클링커층 내지 CLAY층 등의 분포현황(폭 내지 깊이), 해당되는 지반

전체가 제거되어야 하는 시공을 위한 정도를 예측할 수 없었던 것으로 해석하는 것이 바람직하다."는 의견을 밝혔다.

③ 감정인은 이 사건 치환공사로 인한 공사 지연일수에 관하여, "이 사건 치환공사를 위해 추가 소요된 공사기간이 64일이라는 감리의견서에 이견은 없다. 다만 2018. 7. 개정 근로기준법이 시행되기 전에도 관습처럼 추석 명절(3일)에는 건설현장에서도 공사를 수행하지 않는 휴무일로 하였으므로, 64일에서 추석 명절(3일)을 공제한 61일(Working day)을 적용하는 것이 타당하다."는 의견을 밝혔다.

다) 구체적인 판단

위 인정사실에다가 앞서 거시한 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 토지의 지질학적 특성은 시행사 또는 시공사가 착공 전에 사전조사를 통하여 인지하고 있어야 하는 사항인바, 피고와 피고보조참가인은 이 사건 공사를 착공하기 전에 실시한 지반조사를 통해 이 사건 토지 내에 클링커층 내지 CLAY층이 교대로 존재한다는 사실을 인지하였던 점, ② 실제 착공에 이르기 전까지는 이 사건 토지 내에 분포된 연약지반의 폭 내지 깊이를 구체적으로 알기 어려워 향후 수행하여야 할 치환공사의 규모를 정확히 예측할 수 없었다고 하더라도, 화산섬이라는 제주도의 지질학적 특성을 고려할 때 지반조사만으로 이미 이 사건 토지 내에 클링커층 내지 CLAY층의 존재 가능성을 예견할 수 있었던 이상 피고 및 피고보조참가인으로서의 위와 같은 연약지반의 존재로 인한 공법의 변경 가능성 내지 추가공법 시행 등으로 인한 공사기간 연장가능성을 예견할 수 있었다고 봄이 타당한 점, ③ 더구나 이 사건 각 분양계약은 이 사건 토지 내 연약지반 분포현황을 확인하기 위한 face-mapping 조사가 이루어진 이후에 체결되었으므로, 피고와 피고보조참가인은 이 사건 토지 내 연약지반으로 인하여 공사기간

이 연장될 가능성을 충분히 예상하였거나 예상할 수 있는 상태에서 이 사건 각 분양계약 체결하였다고 볼 것인 점, ④ 원고들이 이 사건 치환공사가 2017. 1. 19. 완료되었다고 주장함에 대하여 피고와 피고보조참가인은 이 사건 치환공사가 실제 이루어진 시기를 확인할 만한 구체적인 자료를 제출하지 아니하였고, 치환공사 완료 시점을 명확히 주장하지도 아니한 점, ⑤ 피고와 피고보조참가인이 2018. 10. 10.자 건설공사 도급계약 2차 추가합의서에서 '공사기간은 2016. 5. 27.부터 2019. 9. 30.까지이고 치환공사 및 현장 철거공사 물량증가로 인한 모든 공사기간 연장사유를 포함한다.'고 기재한 점에 비추어 볼 때 피고는 이 사건 치환공사에도 불구하고 당초의 준공예정일을 지킬 수 있다고 판단하였던 것으로 보이고, 피고가 원고 등 수분양자들에게 발송한 안내문에도 치환공사는 면책사유로 거론되지 아니하였던 점 등을 종합하여 보면, 피고 및 피고보조참가인이 주장하는 사정 및 제출한 증거들만으로는 이 사건 치환공사의 추가 시공으로 인한 공정 지연이 피고의 지배·관리영역 밖에서 발생한 사건으로서 피고가 통상의 수단을 다하였어도 이를 예상하거나 방지하는 것이 불가능한 사유에 해당한다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 사유가 이 사건 면책사유에 해당함을 전제로 하는 피고 및 피고보조참가인의 주장은 받아들일 수 없다.

2) 태풍, 폭설 등 지역일기 특성으로 인한 준공 지연(15일)에 피고의 책임이 없다는 주장에 대한 판단

가) 피고 및 피고보조참가인의 주장

이 사건 면책사유는 '지역 일기특성으로 인한 문제'를 면책사유 중 하나로 정하고 있고, 이 사건 감정결과에 의하면 이 사건 공사가 태풍, 폭설과 같은 제주도 지역의 일기 특성으로 15일간 지연된 사실이 인정되므로, 피고의 귀책사유로 인하여 준공이 지연된

기간에서 위 15일을 제외하여야 한다.

나) 인정사실

이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

(1) 2006년부터 2015년까지 발생한 태풍이 제주도에 영향을 미친 일수는 연 평균 3.1일이고, 이 사건 공사가 진행된 2016년부터 2020년까지 발생한 태풍이 제주도에 영향을 미친 일수는 2016년은 3일, 2017년은 0일, 2018년은 8일, 2019년은 7일이다.

(2) 2006년부터 2015년까지 내린 폭설이 제주도에 영향을 미친 일수는 연 평균 5.2일이고, 이 사건 공사가 진행된 2016년부터 2020년까지 내린 폭설이 제주도에 영향을 미친 일수는 2016년은 5일, 2017년은 2일, 2018년은 14일, 2019년은 0일, 2020년은 3일이다.

(3) 감정인은 "초고층건물인 이 사건 건물의 공사와 관련된 자재는 모두 타워크레인에 의하여 설치장소까지 운반, 공급되기 때문에, 타워크레인은 골조공사가 진행되는 기간 중 계속해서 대기(STAND-BY)하며 구체적인 작업에 선행하여 자재를 공급하는 역할을 하는 장비이다. 태풍, 강설 기간에는 골조공사에 기본조건에 해당하는 타워크레인을 제대로 운용할 수 없으므로, 태풍, 강설 기간에 해당하는 골조공사는 작업을 할 수 없는 것으로 판단하였다."는 의견을 밝혔다.

(4) 감정인은 태풍으로 인한 공사 지연일수에 관하여, "이 사건 공사가 진행된 2016년부터 2020년까지 발생한 태풍이 제주도에 영향을 미친 일수는 2016년이 3일, 2018년이 8일, 2019년이 7일이므로, 해당 연도의 태풍 영향일수에서 공휴일 및 일요일 중첩일수와 연 평균일수를 공제하면 이 사건 공사기간 중 태풍에 의한 영향일

수는 2018년 4.9일(=8일-중첩일수 0일-연 평균일수 3.1일), 2019년 2.9일⁴⁾(=7일-중첩일수 1일-연 평균일수 3.1)의 합계 7.8일이다."는 의견을 밝혔다.

(5) 감정인은 강설로 인한 공사 지연일수에 관하여, "2016년부터 2020년까지 발생한 폭설이 제주도에 영향을 미친 일수는 2016년이 5일, 2017년이 2일, 2018년이 14일, 2020년이 3일이므로, 해당 연도의 폭설 영향일수에서 공휴일 및 일요일 중첩일수와 연 평균일수를 공제하면 이 사건 공사기간 중 폭설에 의한 영향일수는 2018년 6.8일(=14일-중첩일수 2일-연 평균일수 5.2일)이고, 2017년, 2019년, 2020년은 영향을 받지 않았거나 그 영향이 미미하여 검토에서 제외하였다."는 의견을 밝혔다.

다) 구체적 판단

살피건대, 위 인정사실에다가 앞서 살펴본 증거, 을다 제30 내지 37호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고 및 피고보조참가인이 주장하는 사정 및 제출한 증거들만으로는 태풍, 폭설 등 제주지역 일기 특성으로 인한 이 사건 건물의 준공 지연이 피고의 지배·관리영역 밖에서 발생한 사건으로서 피고가 통상의 수단을 다하였어도 이를 예상하거나 방지하는 것이 불가능한 사유에 해당한다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 사유가 이 사건 면책사유에 해당함을 전제로 하는 피고 및 피고보조참가인의 주장은 받아들일 수 없다.

① 위 나.항에서 살핀 관련 법리 및 위 다.항에서 살핀 이 사건 면책사유에 대한 해석에다가 일반적인 공사도급계약이나 건물 분양계약에서 기상 상황의 변화 등으로 인하여 공정이나 분양일정이 지연되는 경우가 발생할 수 있음은 충분히 예상 가능한 요소

4) 감정인의 2022. 5. 25.자 감정서 제43면에는 2019년 태풍/폭풍에 의한 영향일수가 3.1일로 기재되어 있으나, 이는 계산상 오류로 보인다.

이고, 이 사건 공사 착공 시점부터 3년여에 걸친 장기간의 공사를 예정하고 있었던 점 등에 비추어 볼 때, 천재지변에 준하는 이례적인 태풍 또는 폭설이 아니라면 피고와 피고보조참가인의 지배·관리영역 밖에서 발생한 사건으로 평가하기 어렵고, 따라서 이 사건 면책사유가 정한 피고에게 책임 없는 경우에 해당한다고 보기도 어렵다.

② 2006년부터 2015년까지 연도별로 태풍이 제주도에 영향을 미친 일수는 최저 0일⁵⁾부터 최대 10일까지이고, 2006년부터 2015년까지 사이에 발생한 폭설이 제주도에 영향을 미친 일수는 최저 1일부터 최대 14일까지인데, 이 사건 공사가 진행된 2016년부터 2020년까지 태풍의 영향일수는 최저 3일부터 최대 8일까지이고, 폭설의 영향일수는 최저 2일부터 최대 14일까지로서 과거 10년 동안의 태풍 및 폭설의 영향일수와 비교할 때 이 사건 공사의 정상적인 진행을 방해할 정도로 이례적인 수준이었다고 보기 어렵다.

③ 피고는 태풍, 폭설 외에 강우도 이 사건 공사 지연에 영향을 미쳤다고 주장하였으나, 감정인은 "과거 10년간의 강우가 제주도에 영향을 미친 평균일수를 고려할 때 2016년부터 2020년까지 강우에 의한 영향을 받지 않은 것으로 판단된다."는 의견을 밝혔다.

④ 피고보조참가인이 제출한 작업일보(을다 제30 내지 37호증)에 의하면, 감정인이 태풍의 영향일수에 포함시켰던 2016. 10. 6.에는 타워크레인이 설치되지 않은 채 다른 공정이 진행된 사실, 2017년 이후 태풍의 영향일수에 포함되었던 날에도 타워크레인 작업을 포함한 공정이 진행된 사실⁶⁾이 인정될 뿐만 아니라, 피고보조참가인은 골조 공

5) 감정인의 2022. 5. 25.자 감정서 제25면에 의하면 2008년과 2009년에는 태풍에 의한 영향일수가 존재하지 않았다.

6) 예를 들어 감정인이 태풍의 영향일수에 포함한 2018. 7. 2.에는 513명(하수공업체가 고용한 근로자들 포함, 이하 동일), 2018. 7. 3.에는 465명의 근로자들이 이 사건 공사현장에 투입되어 작업이 진행되었다.

사가 완료된 2019년 9월경부터는 태풍, 강우, 강설의 날씨에도 불구하고 정상적으로 작업을 진행한 사실을 자인하고 있는바, 이러한 사정들은 그 자체로 지역 일기 특성으로 공사가 지연되었다는 피고 측 주장과 모순될 뿐 아니라, 태풍 또는 강설이 피고와 피고보조참가인이 지배·관리 가능한 영역 내에 발생한 사건이라는 판단을 뒷받침한다.

⑤ 그 밖에 이 사건 공사 기간 중 발생한 태풍일수나 강설일수가 종래의 연 평균 태풍일수나 강설일수를 현저히 초과하여 피고 또는 피고보조참가인이 통상의 수단을 다 하였어도 이를 예상하거나 방지할 수 없었고, 그리하여 피고가 이 사건 각 분양계약에서 약정한 준공예정일을 준수하는 것이 불가능하게 되었다고 볼 만한 자료는 찾을 수 없다.

⑥ 이 사건 감정결과는 기상통계 등을 근거로 태풍, 폭설이 이 사건 공사 지연에 영향을 미칠 수 있는 일수를 산정한 것으로서, 피고의 귀책사유 유무에 대한 판단과는 무관할 뿐만 아니라, 이 사건 공사현장에서 타워크레인의 이용과 무관하게 진행되는 다른 공정이 존재한다거나 위 ④항에서 살펴본 바와 같이 태풍, 폭설의 날씨에도 불구하고 실제로 작업이 진행된 사정을 고려하지 않은 것으로 보이므로(이는 이 사건 공사 일정 전체에 대한 작업일보 등이 감정인에게 제공되지 않았기 때문이라고 보인다), 이 사건 감정결과만으로 태풍, 폭설로 인한 공사 지연에 피고의 귀책사유가 없다고 볼 수 없다.

3) 근로기준법 개정에 따른 근로시간 단축으로 인한 준공 지연(53일)에 피고의 책임이 없다는 주장에 대한 판단

가) 피고 및 피고보조참가인의 주장

이 사건 면책사유는 '관련 법령의 제정 및 개정'을 면책사유 중 하나로 정하고 있는

데, 2018. 7. 1.부터 시행된 개정 근로기준법에 따라 근로자들의 주당 최대 근로시간이 68시간에서 52시간으로 감소되었고, 이 사건 감정결과에 의하면 위와 같은 근로시간의 단축으로 이 사건 공사가 53일 지연된 사실이 인정되므로, 피고들의 귀책사유로 인하여 준공이 지연된 기간에서 위 53일을 제외하여야 한다.

나) 인정사실

을가 제4호증의 기재, 이 사건 감정결과, 이 법원의 근로복지공단에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

(1) 2018. 3. 20. 법률 제15513호로 개정된 근로기준법(이하 '개정 근로기준법'이라 한다) 제2조 제1항 제7호에 "'1주'란 휴일을 포함한 7일을 말한다'는 규정이 신설됨에 따라 종래 최대 68시간⁷⁾까지 가능했던 근로자들의 1주 근로시간이 최대 52시간⁸⁾으로 감소되었다.

다만, 개정 근로기준법 부칙 제1조 제2항은 근로시간 단축에 따른 근로자의 소득 감소 및 중소기업의 경영상 부담 등을 고려하여 개정 근로기준법의 시행일을 기업규모별로 구분하였는데, 이에 따르면 상시 근로자 300명 이상의 사업 또는 사업장에 대하여는 2018. 7. 1.부터, 상시 근로자 50명 이상 300명 미만의 사업 또는 사업장에 대하여는 2020. 1. 1.부터, 상시 근로자 5인 이상 50명 미만 사업 또는 사업장에 대하여는 2021. 7. 1.부터 각 개정 근로기준법이 적용된다.

(2) 피고보조참가인이 2018. 6. 1.부터 2018. 6. 30.까지 사용한 근로자

7) 개정 전 근로기준법이 적용되던 시기에는 실무적으로 연장근로와 휴일근로를 별개로 보아 1주일에 최대 68시간[=주당 기본 근로시간 40시간+연장 근로시간 최대 12시간+휴일 근로시간 16시간(2일 기준)]까지 근로가 가능한 것으로 해석되고 있었다(을다 제40호증 제13~14면).

8) 주당 기본 근로시간 40시간+연장 근로시간 최대 12시간의 합이다.

수의 합계는 230명이고, 2018년 1년간 사용한 근로자 수의 합계는 3,299명이다.

(3) 피고보조참가인은 개정 근로기준법의 시행으로 주당 근로시간이 68시간에서 52시간으로 단축되었음을 이유로 피고에게 135일의 공기연장을 신청하였고, 이 사건 공사의 감리자인 주식회사 건축사무소 건원엔지니어링은 2019. 6. 25.자 검토 의견서에서 "주당 근로시간이 68시간에서 52시간으로 16시간 감소됨에 따라 손실분 1,045시간(=16시간×65.3주⁹⁾)이 발생하고, 이를 다시 주(週)로 환산하면 20.1주에 해당하므로 141일의 공기지연이 인정된다."는 의견을 제시하였다. 다만 위 신청과 의견에 따라 실제 공사기간을 연장하는 내용의 공사도급계약의 변경은 이루어지지 않았다.

(4) 감정인은 국내 대기업을 공사현장에서 시공사의 실질적인 인력운영 상태를 모니터한 결과를 토대로 개정 근로기준법에 의한 근로시간 단축으로 이 사건 공사가 지연된 일수를 산정하였음을 전제로, "개정 근로기준법이 본격적으로 건설 공사현장에 적용됨에 따라 근로자들의 인식도 전환되어 최소한 일요일과 공휴일에는 작업을 진행하지 않는 것이 정착된 현실, 주 단위로 볼 때 근로자의 일별 근로시간의 유형이 변경된 점 등을 고려하면 개정 근로기준법 하에서 근로시간이 주당 68시간(매일 8시간×7일+연장 12시간)에서 52시간(매일 8시간×6일+연장 12시간)으로 변경되어 1주 일(Working day: 6일) 기준 8시간의 작업 불가 시간이 발생하고 이는 1일마다 1.33시간(=8시간÷6일)의 작업 손실이 발생함을 의미한다. 개정 근로기준법이 시행된 2018. 7. 1.부터 당초 준공예정일이었던 2019. 9. 30.까지의 공사기간 457일 중 일요일 및 공휴일에 해당하는 140일을 공제한 317일에 위 1.33시간을 적용하면 위 공사기간 중 421.6시간(=317일×1.33시간)의 근로시간 손실이 발생하고, 이를 다시 일수로 환산하면 53일

9) 2018. 7. 1.부터 2019. 9. 30.까지 457일을 주(週)로 환산하였다.

(=421.6시간÷8시간)의 공사기간 지연이 발생한다"는 의견을 밝혔다.

다) 구체적 판단

살피건대, 위 인정사실에다가 앞서 살펴본 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 개정 근로기준법의 시행에 따른 근로시간 단축으로 인한 이 사건 건물의 준공 지연이 피고의 지배·관리영역 밖에서 발생한 사건으로서 피고가 통상의 수단을 다하였어도 이를 예상하거나 방지하는 것이 불가능한 사유에 해당한다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 사유가 이 사건 면책사유에 해당함을 전제로 하는 피고 및 피고보조참가인의 주장은 받아들일 수 없다.

(1) 위 나.항 및 다.항에서 살핀 약관의 엄격해석의 원칙과 이 사건 면책사유에 대한 해석에 비추어 볼 때, 이 사건 면책사유가 정한 '관련 법령의 제정 및 개정'은 주요 자재에 대한 수출입 또는 사용금지조치, 사용승인 기준의 변경 등과 같이 피고의 이 사건 각 분양계약의 이행에 직접적인 영향을 미치는 관련 법령의 제정 및 개정을 뜻한다고 한정적으로 해석하여야 할 것이고, 따라서 개정 근로기준법의 시행으로 이 사건 공사현장에서 근무하는 근로자들의 근로시간이 단축되어 공사가 지연될 우려가 있었다고 하더라도 이는 근로기준법 개정에 따른 간접적인 영향을 받은 것에 불과하므로, 근로기준법의 개정이 이 사건 면책사유에서 정한 '관련 법령의 제정 및 개정'에 포함된다고 볼 수 없다.

(2) 설령 이와 달리 이 사건 면책사유가 정한 '관련 법령의 제정 및 개정'에 이 사건 공사기간에 간접적으로 영향을 미칠 수 있는 법령의 제정 및 개정이 포함되는 것으로 해석하더라도, 2012. 3. 5. 노사정위원회 내 실근로시간 단축 공익위원회가 발족되면서 본격적으로 근로시간 단축과 관련한 근로기준법 개정 논의가 시작되

었고, 이후 총 10차례의 환경노동위원회의 법안소위 논의를 거쳐 2018. 2. 28. 근로시간 단축을 포함한 근로기준법 개정안이 국회 본회의에서 의결되었으며, 이처럼 개정된 근로기준법이 2018. 3. 20. 공포되어 2018. 7. 1.부터 시행된 점, 정부는 개정 근로기준법이 2018. 7. 1.부터 시행된 이후에도 개정 법률로 인한 혼란을 최소화하고 상시 근로자 300명 이상인 사업장에서 근로시간 단축이 안착될 수 있도록 개정 근로기준법의 적용을 2018. 12.까지 6개월간 유예하는 계도기간을 두었고, 이후에도 2019. 3.경까지 계도기간을 연장한 점, 다른 건설사업장에서는 주 52시간 근무제 도입 이후 탄력적 근로시간제를 확대 적용하는 등 근로시간 단축에 따른 공사기간 지연을 방지하기 위해 노력하고 있는 점, 이 사건 공사현장에 투입되는 근로자의 수급·관리는 원칙적으로 원고들에 대한 관계에서 피고의 책임영역 안에 있는 사항으로 피고가 개정 근로기준법 시행에 대비하여 직접 또는 피고보조참가인을 통해 적극적으로 추가 근로자를 물색하거나 탄력적 근로시간제를 적용하는 등 이 사건 건물의 준공 지연을 방지하려는 조치를 취하였어야 할 것인 점, 개정 근로기준법의 시행으로 피고보조참가인이 근로자를 확보하는데 현실적인 한계나 어려움이 있었다 하더라도 이는 피고가 부담해야 할 위험에 포함되는 사유일 뿐 이를 불가항력의 사유로 보아 수분양자인 원고들에게 그 위험을 돌릴 수는 없는 점 등에 비추어 보면, 개정 근로기준법의 시행으로 근로시간이 단축됨에 따라 이 사건 건물에 대한 준공이 지연된 것이 피고의 귀책사유와 무관하다고 보기 어렵다.

(3) 한편으로 앞서 살펴본 증거, 을가 제5호증, 을다 제31호증의 1의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 고려하면 근로시간 단축에 따른 공사지연 일수 산정에 관한 감정인의 감정의견은 이를 그대로 신뢰하기

어렵다.

① 피고는 피고보조참가인이 2018. 7. 1.부터 개정 근로기준법의 적용을 받는 사업자임을 전제로 근로시간 단축에 따라 공사가 지연되었다고 주장하고 있고, 감정인도 이를 전제로 공사지연일수를 산정하였다.

그런데 개정 근로기준법은 근로자의 소득 감소 및 중소기업의 경영상 부담 등을 고려하여 그 시행시기를 상시 사용하는 근로자의 수에 따라 2018. 7. 1., 2020. 1. 1. 또는 2021. 7. 1.로 정하여 단계적인 시행을 예정하고 있고, 상시 근로자수의 판단시점에 관한 근로기준법 시행령 제7조의2 제1항¹⁰⁾에 따르면 개정 근로기준법 시행일인 2018. 7. 1.의 전월인 2018. 6. 1.부터 2018. 6. 30.까지의 근로자 수를 기준으로 개정 근로기준법의 적용 시기를 판단하여야 하는데, 이 법원의 근로복지공단에 대한 사실조회결과에 의하면 2018. 6. 1.부터 2018. 6. 30.까지 피고보조참가인의 근로자수는 230명으로 300명 미만에 해당하고, 2018년 1년간 사용한 근로자 수의 합계가 3,299명으로 이를

10) 근로기준법 시행령 제7조의2(상시 사용하는 근로자 수의 산정 방법)

- ① 법 제11조 제3항에 따른 "상시 사용하는 근로자 수"는 해당 사업 또는 사업장에서 법 적용 사유(휴업 수당 지급, 근로시간 적용 등 법 또는 이 영의 적용 여부를 판단하여야 하는 사유를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 발생일 전 1개월(사업이 성립한 날부터 1개월 미만인 경우에는 그 사업이 성립한 날 이후의 기간을 말한다. 이하 "산정기간"이라 한다) 동안 사용한 근로자의 연인원을 같은 기간 중의 가동 일수로 나누어 산정한다.
- ④ 제1항의 연인원에는 「파견근로자보호 등에 관한 법률」 제2조 제5호에 따른 파견근로자를 제외한 다음 각 호의 근로자 모두를 포함한다.
1. 해당 사업 또는 사업장에서 사용하는 통상 근로자, 「기간제 및 단시간근로자 보호 등에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 기간제근로자, 단시간근로자 등 고용형태를 불문하고 하나의 사업 또는 사업장에서 근로하는 모든 근로자
 2. 해당 사업 또는 사업장에 동거하는 친족과 함께 제1호에 해당하는 근로자가 1명이라도 있으면 동거하는 친족인 근로자

월 단위로 환산하더라도 300명 미만에 해당함은 계산상 명백하므로, 피고보조참가인은 개정 근로기준법 시행일인 2018. 7. 1. 기준으로 하여 상시 300명 이상의 근로자를 사용하는 사업 또는 사업장에 해당하지 않는다.

② 또한 감정인은 2022. 9. 6.자 이 법원의 사실조회에 대한 회신에서, '피고보조참가인의 2018. 7. 2.자 작업일보상 출력인원 현황에 따르면 2018. 7. 1.에 동원된 근로자가 513명인 점을 고려하여 개정 근로기준법이 적용된다고 판단하였다'는 의견을 밝혔는데, 피고보조참가인의 2018. 7. 2.자 작업일보(을다 제31호증의 1)의 기재에 의하면 위 513명에는 약 400명의 하수급업체 근로자들이 포함되어 있는 사실이 인정되고, 근로기준법 시행령 제7조의2 제4항에 따르면 하수급업체 근로자들은 피고보조참가인의 근로자수에 포함되지 아니하므로, 이 점에서도 이 사건 감정결과 중 개정 근로기준법 관련 부분은 오류가 있어 받아들이기 어렵다.

③ 설령 피고의 주장처럼 피고보조참가인이 상시 300명 이상의 근로자를 사용하는 사업 또는 사업장에 해당하여 2018. 7. 1.부터 개정 근로기준법이 적용된다고 보더라도, 이 사건 개정 근로기준법의 시행으로 이 사건 공사에 투입된 근로자들의 근로시간이 단축되어 이 사건 공사의 준공이 지연되었다는 점이 인정되기 위해서는, 이 사건 공사에 투입되는 근로자의 1주일 근로시간이 68시간임을 전제로 당초의 준공예정일이 정해졌고, 실제 개정 근로기준법 시행 전까지 이 사건 공사현장의 근로자들이 68시간씩 근로를 해 오다가 개정 근로기준법 시행 이후 근로자들의 근로시간이 52시간 이하로 단축되었다는 사실이 밝혀져야 할 것인데 이에 관한 주장, 입증이 충분하다고 볼 수 없다. 한국건설산업연구원이 2018. 12.경 국내 32개 건설현장에 대한 실태조사를 통해 주 52시간 근무제 시행의 영향을 분석한 결과보고서에 의하면, 개정 근로기준법이 시행되

기 전 건축현장의 평균¹¹⁾ 주당 현장 운영시간은 58.4시간이고, 개정 근로기준법이 시행된 후 건축현장의 평균 주당 현장 운영시간은 56.4시간으로 조사되어, 개정 근로기준법 시행을 전후하여 평균적으로 주당 현장 운영시간이 불과 2.0시간(= 58.4시간-56.4시간) 줄어든 사실이 인정될 뿐이고, 이에 더하여 주말, 야간작업의 경우 노임단가가 높아 개정 근로기준법 시행 전에도 통상 공사현장에서 근로자들이 최대 근로시간까지 근무하였다고 보기 어려운 점을 감안하면, 이 사건 감정결과가 전제하고 있는 것처럼 개정 근로기준법의 시행으로 인하여 이 사건 공사 현장에 투입된 근로자들의 주당 근로시간이 68시간에서 52시간으로 단축되었다고 단정할 수도 없다.

④ 감정인은 이 사건 감정을 진행하면서 피고 및 피고보조참가인으로부터 이 사건 공사현장의 작업일보 전체가 아닌 선별적으로 발췌된 작업일보만 제공받았고, 여기에 다른 대기업 건설공사 현장의 운영상황에 대한 모니터링 결과를 통계적으로 반영하여 위 감정결과를 도출한 것으로 보이는 점, 또한 감정인은 공휴일 및 일요일에 근로자의 작업이 이루어지지 않았음을 전제로 근로시간 단축에 따른 공사지연일수를 산정하였는데, 을다 제36호증의2의 기재에 의하면 일요일인 2019. 9. 22.에 526명의 근로자가 작업에 투입된 사실이 인정되고, 피고보조참가인 스스로도 이 사건 공사기간 중 일요일에 작업이 진행된 횟수가 72회라고 밝히고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 위 감정결과는 이 사건 공사현장의 실제 운용결과 즉, 개정 근로기준법 시행을 전후한 실제 근로시간의 변동 내역을 제대로 반영한 것으로 보기 어렵다.

4) 소결론

피고 및 피고보조참가인은 피고의 책임 없는 사유로 인하여 영업일 기준 총 192일의

11) 공기 적정 사업장과 공기 부족 사업장을 평균한 값이다. 이하 같다(위 결과보고서 제26면 참조).

공사기간이 지연되었다고 주장하나, 이상과 같이 치환공사로 인한 지연(61일), 제주도의 일기 사정으로 인한 지연(15일), 개정 근로기준법에 따른 근로시간 단축으로 인한 지연(53일)은 피고의 지배영역 밖의 사유라고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 설령 피고 및 피고보조참가인이 주장하는 다른 면책사유, 즉 타워크레인 노조 파업으로 인한 지연(15일), 코로나 바이러스로 인한 지연(48일)이 이 사건 면책사유에 해당하여 그에 해당하는 일수만큼 이 사건 건물의 준공 지연 일수에서 제외하더라도 이 사건 건물의 준공예정일이 6개월 이상 지연되었음은 계산상 명백하다. 따라서 다른 지연사유에 대하여는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 피고 및 피고보조참가인의 주장은 이유 없다.

4. 원상회복청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

이 사건 각 분양계약이 적법하게 해제되었음은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 이 사건 사업의 공동사업자이자 이 사건 각 분양계약의 공동매도인으로서 상인인 피고들은 상법 제57조 제1항에 따라 연대하여 원고들에게 이 사건 각 분양계약 해제에 따른 원상회복으로 이미 납부된 분양대금 및 이에 대한 상사 법정이자, 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 롯데관광개발의 주장에 관한 판단

1) 피고 롯데관광개발의 주장 요지

피고 롯데관광개발은, 자신은 피고 그린랜드센터제주와 이 사건 토지를 공유하고 있다는 이유로 부득이 이 사건 각 분양계약서 작성에 참여하였을 뿐 이 사건 각 분양계약의 분양사업자가 아닐 뿐만 아니라, 이 사건 각 분양계약서에 피고 롯데관광개발은

계약 해제시 계약금 반환의무를 부담하지 않는다는 점이 명확히 규정되어 있으므로, 원고들의 원상회복청구에 응할 수 없다고 주장한다.

2) 판단

살피건대, 앞서 인정한 사실에 갑 제98호증, 을가 제2호증, 을나 제5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에다가 이 사건 사업에서 피고 롯데관광개발이 차지하는 비중이나 역할, 지위 등을 더하여 보면, 피고 롯데관광개발이 주장하는 사정만으로 피고 롯데관광개발이 원고들에 대한 관계에서 이 사건 각 분양계약 해제에 따른 원상회복의무를 부담하지 않는다고 볼 수 없다. 피고 롯데관광개발의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

① 피고 롯데관광개발은 피고 그린랜드센터제주와 이 사건 건물의 공동건축주 및 공동분양사업자로 공동매도인의 지위에서 원고들과 이 사건 각 분양계약을 체결하였다. 이 사건 각 분양계약서에 의하면 피고 롯데관광개발은 원고들에 대하여 이 사건 각 호실의 공동매도인으로서 각종 권리·의무를 가지는 것으로 규정되어 있고, 피고들의 원고들에 대한 분양대금 반환채무는 이 사건 각 분양계약이 해제되어 소급적으로 소멸함에 따라 분양계약의 공동매도인으로서 부담하는 원상회복의무이다.

② 피고 롯데관광개발은 이 사건 각 분양계약 일반조항(이하 본 항에서 '일반조항'이라고만 한다) 제2조 제2항, 특약사항 제6항, 일반조항 제3조 제3항, 제4항, 일반조항 특약사항 제1항, 제8항 제2호를 위 주장의 근거로 들고 있으나, ㉠ 먼저 일반조항 제2조 제2항, 특약사항 제6항은 케이비부동산신탁과 피고 그린랜드센터제주 사이의 업무분장 및 책임소재에 관한 규정으로 해석되고, 그 문언상으로도 케이비부동산신탁(정)과 달리 피고 롯데관광개발(갑2)은 매도인으로서의 책임을 부담하지 않는다는 점이 명기

되어 있지 않으므로, 피고 롯데관광개발의 주장처럼 위 조항을 피고 롯데관광개발의 매도인으로서의 책임을 면제하는 조항으로 해석할 수 없고, ㉠ 일반조항 제3조 제3항, 제4항은 이 사건 각 분양계약이 원고들 또는 피고들의 귀책사유로 해제될 경우 위약금의 지급주체 내지 귀속주체를 정하기 위한 규정으로 해석될 뿐 이를 분양대금에 관한 권리의무를 정하기 위한 규정으로 해석할 수 없으며, ㉡ 일반조항 특약사항 제1항은 그 자체로 특별한 법률상 효과를 발휘하는 조항으로 해석할 수 없고, 일반조항 특약사항 제8항 제2호는 분양권 전매시 매도인 측 승인의 주체를 정하는 조항으로 해석될 뿐이다. 결국 피고 롯데관광개발이 원상회복의무 면책 주장의 근거로 드는 이 사건 각 분양계약서 조항으로는 피고 롯데관광개발의 공동매도인으로서 원상회복의무가 면제된다고 해석할 수 없고, 오히려 이 사건 각 분양계약은 피고 그린랜드센터제주는 '갑1', 피고 롯데관광개발은 '갑2'로 구별하여 지칭하면서 피고들 모두를 지칭할 필요가 있는 경우에만 '갑'이라는 문구를 사용하고 있는데, 일반조항 제3조 제5항이 "'갑"이 "을"에게 반환하여야 할 공급대금'이라고 기재하여 공급대금을 반환할 주체를 '갑'이라고 표현하고 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 분양계약은 이 사건 사업의 공동사업자이자 이 사건 분양계약의 공동매도인인 피고 롯데관광개발 역시 수분양자들에 대한 관계에서 분양대금을 반환할 의무를 당연히 부담한다는 전제에 서 있는 것으로 해석될 뿐이다.

③ 피고 그린랜드센터제주가 이 사건 건물을 케이비부동산신탁에 신탁할 당시 부동산 등기부에 등재된 신탁원부 중 분양관리신탁계약서 제6조는 "위탁자들은 분양대상 건축물에 관하여 사업약정 및 대리사무계약상 약정 당사자들 간에 미리 합의한 내용으로 피 분양자와 분양계약을 체결할 수 있으며, 약정 당사자들의 사전 동의 없이 분양대금 완납 전에 소유권을 이전하기로 특약을 하는 등 분양계약 조건을 변경할 수 없다. 단, 실

질적인 분양사업 주체가 녹지¹²⁾이고 롯데관광은 신탁부동산의 공유자로서 부득이 분양계약의 당사자가 되는 점을 감안하여, 분양계약에 날인함으로 인해 롯데관광이 어떠한 배상책임, 벌금, 과태료, 기타 손해를 입게 되는 경우 녹지는 즉시 롯데관광이 입은 모든 손해를 배상하여야 한다."고 정하고 있는데, 원고들은 위 계약의 당사자가 아닐 뿐만 아니라, 위 조항은 피고 롯데관광개발이 대외적인 관계에서 이 사건 각 분양계약의 공동매도인으로서 책임을 질 수 있다는 점을 전제로 하고 있으므로, 위 조항 중 '실질적인 분양사업 주체' 또는 '부득이 분양계약의 당사자'라는 문언만으로 피고 롯데관광개발의 계약당사자로서의 책임이 면제된다고 해석할 수 없다.

다. 소결론

따라서 피고들은 연대하여 이 사건 각 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고들에게 별지2 원고별 인용금액표 '계약금'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 같은 표 '계약일'란 기재 각 일자부터, 원고 강애순, 기호진에게 같은 표 '잔금'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 같은 표 '잔금 지급일'란 기재 각 일자부터 피고들이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 11. 24.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 위약금 청구에 대한 판단

가. 피고 그린랜드센터제주에 대한 위약금 청구에 관한 판단

1) 손해배상 예정액이 부당하게 과다한 경우에는 법원은 당사자의 주장이 없더라도 직권으로 이를 감액할 수 있고, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무

12) '피고 그린랜드센터제주'를 뜻한다. 이하 같다.

자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결, 대법원 2018. 7. 12. 선고 2017다236268 판결 등 참조).

2) 피고들의 귀책사유로 이 사건 건물의 준공이 당초 준공예정일보다 6개월 초과하여 지연되어 이 사건 각 분양계약이 해제될 경우 피고 그린랜드센터제주가 원고들에게 총 분양대금의 10% 상당액을 위약금으로 지급하기로 약정한 사실(이 사건 각 분양계약 제3조 제3항 후문, 이하 '이 사건 위약금 약정'이라 한다), 이 사건 각 분양계약이 피고들의 귀책사유로 적법하게 해제된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 그린랜드센터제주는 원고들에게 손해배상으로 이 사건 각 분양계약상 총 분양대금의 10%에 해당하는 위약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다만 이 사건 위약금 약정은 민법 제389조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되는데, 비록 그 예정액이 총 분양대금의 10% 상당액이어서 일반적인 거래관행에 부합하므로 그 액수 자체로는 과다하다고 보기 어렵고, 이 사건 각 분양계약 제3조 제4항은 '본조 제①항 또는 제②항에 해당하는 사유로 계약이 해제될 경우 총 분양대금의 10%는 위약금으로 "갑1(피고 그린랜드센터제주)"에게 귀속된다.'고 정하고 있어 원고들의 귀책사유로 이 사건 각 분양계약이 해제될 경우에도 이 사건 위약금 약정과 동일한 액수의 위약금이 피고 그린랜드센터제주에게 귀속되며, 이 사건 공사의 지연은 피고 그린랜드센터제주의 지배영역에서 발생한 것이거나 이 사건 각 분양계약 체결 당시 미리 예상할 수 있었던 사정들로서 피고 그린랜드센터제주의 귀책사유가 적지 아니

한 사정 등이 인정되기는 하나, 한편으로 ① 피고 그린랜드센터제주는 2019. 8.경과 2020. 3. 27. 원고들에게 이 사건 공사가 지연됨에 따라 준공예정일을 변경한다는 사실을 고지하여 공사지연에 따른 원고들의 손해를 줄이기 위해 노력한 것으로 보이는 점, ② 원고 강애순, 기호진을 제외한 나머지 원고들은 총 분양대금 중 계약금만 지급하였으므로, 위 원고들이 피고 그린랜드센터제주에 분양대금을 납부함으로써 상실하게 된 기회비용은 그리 크다고 볼 수 없는 점, ③ 계약금 외에 잔금 중 일부를 지급한 원고 강애순, 기호진의 경우에도 당초 약정한 준공예정일이 지켜지지 않을 것이 확실해진 2019. 9.경에 이르러서야 잔금 중 일부를 지급한 점, ④ 이 사건 건물은 상업용 숙박시설로서 원고들은 이 사건 건물의 소유권을 취득한 후 이를 피고 롯데관광개발에 관리를 위탁하여 임대수익을 거둘 목적이었다고 보이고, 달리 원고들이 당초 약정한 준공예정일에 반드시 이 사건 건물의 사용수익을 개시하지 않으면 안 될 특별한 사정이 있었던 것으로 보이지 않는 점, ⑤ 원고들은 이 사건 각 분양계약의 해제에 따른 원상회복으로 이미 지급한 분양대금에 대하여 그 지급일부터 상사 법정이자를 가산한 돈을 반환받을 수 있는 점, ⑥ 피고 그린랜드센터제주가 준공 지연 사유로 주장하는 사정들을 원고들의 약정해제권 행사에 대한 면책사유로 삼기는 어렵다고 하더라도 이를 손해배상 예정액의 감액에서 고려하는 것은 가능한 점(대법원 2005. 11. 25. 선고 2003다 60136 판결 참조) 등을 종합하여 보면, 이 사건 위약금 약정에 따른 손해배상 예정액 전액을 피고 그린랜드센터제주에 부담시키는 것은 다소 가혹하다고 보이므로 피고 그린랜드센터제주가 원고들에게 지급할 위약금을 약정된 위약금의 50%에 해당하는 총 분양대금의 5% 상당액으로 감액한다.

나. 피고 롯데관광개발에 대한 위약금 청구에 관한 판단

1) 이 사건 각 분양계약의 공동매도인으로서 위약금 지급의무를 부담한다는 주장에 대한 판단

가) 원고들의 주장 요지

피고 롯데관광개발은 이 사건 각 분양계약의 공동매도인으로서 상법 제57조 제1항에 따라 피고 그린랜드센터제주와 연대하여 원고들에게 위약금을 지급할 의무를 진다. 이 사건 위약금 약정에서 "피고 그린랜드센터제주는 원고들에게 총 공급대금의 10%를 위약금으로 지급한다."고 규정하고 있더라도 "피고 그린랜드센터제주만이 위약금을 지급 책임을 부담한다."거나 "피고 롯데관광개발은 위약금 지급책임이 없다."고 명시하지 않은 이상, 이 사건 각 분양계약의 공동매도인인 피고 롯데관광개발이 피고 그린랜드센터제주와 함께 원고들에게 부담하는 위약금 지급의무가 면책된다고 볼 수 없다.

그리고 이 사건 각 분양계약은 약관법상 약관에 해당하는데 만일 이 사건 위약금 약정으로 피고 롯데관광개발의 위약금 지급의무가 면책된다면 이 사건 위약금 조항은 ① 약관법 제3조 제3항에 따라 명시·설명의무의 대상이 됨에도 피고들이 이에 대한 명시·설명의무를 이행하였다고 볼 수 없어 무효이고, ② 또한 약관법 제7조 제2호¹³⁾, 제9조 제5호¹⁴⁾에서 정한 불공정한 약관에 해당하여 무효이므로, 피고 롯데관광개발은

13) 약관법 제7조(면책조항의 금지)

계약 당사자의 책임에 관하여 정하고 있는 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용을 정하고 있는 조항은 무효로 한다.

2. 상당한 이유 없이 사업자의 손해배상 범위를 제한하거나 사업자가 부담하여야 할 위험을 고객에게 떠넘기는 조항

14) 약관법 제9조(계약의 해제·해지)

계약의 해제·해지에 관하여 정하고 있는 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 내용을 정하고 있는 조항은 무효로 한다.

5. 계약의 해제 또는 해지로 인한 사업자의 원상회복의무나 손해배상의무를 부당하게 경감하는 조항

이 사건 위약금 조항을 근거로 위약금 지급의무의 면책을 주장할 수 없다.

나) 판단

이 사건 각 분양계약서는 피고들을 구분하여 권리·의무를 규정할 필요가 있는 경우 '갑1', '갑2'로 구분하고 있는 반면 피고들을 통틀어 지칭할 때에는 '갑'이라고 규정하고 있는데, 이 사건 위약금 약정은 이 사건 각 분양계약 해제에 따른 위약금의 지급주체 내지 귀속주체를 피고 그린랜드센터제주로 정하고 있음은 앞서 살펴본 바와 같은바, 처분문서인 위 계약서 조항의 해석상 이 사건 위약금 약정에 따른 위약금 지급의무는 피고 그린랜드센터제주만 부담하는 것으로 해석하여야 할 것이고, 원고들이 주장하는 사정만으로 이와 달리 볼 수 없다.

그리고 설령 원고들의 주장처럼 피고들이 이 사건 위약금 조항에 대한 명시·설명의무를 이행하지 않아 이 사건 위약금 조항이 무효가 된다고 보더라도, 그 경우 손해배상액의 예정에 관한 약정이 존재하지 않게 되어 원고들로서는 피고들의 채무불이행에 따른 실제 손해액을 입증하는 방법으로 일반 채무불이행책임을 물어야 되는 것이므로, 이와 달리 이 사건 위약금 조항이 무효라면 원고들이 피고 롯데관광개발에 대하여도 총 분양대금의 10% 상당액을 위약금으로 구할 수 있다는 전제에 선 원고들의 주장은 받아들일 수 없다.

또한 손해배상액의 예정에 관한 조항은 법률상 허용되는 임의법규의 규정(민법 제398조)을 그대로 따른 것에 불과할 뿐 조금도 임의법규로부터 이탈한 것은 아니고, 손해배상액의 예정이 있는 경우 손해액에 대한 입증이 없어도 손해배상으로 그 예정액을 청구할 수 있는 이점이 있는 반면 다른 특약이 없는 한 채권자의 손해가 예정액을 초과한다 하더라도 초과부분을 따로 청구할 수 없는 불이익도 있는데다가, 이 사건에서

의 매수인은 그를 위한 손해배상액 예정의 약관조항이 없더라도 일반 채무불이행책임을 물어 실제 손해액을 입증함으로써 그 손해 전액의 배상을 구할 수 있는 점과 이 사건 각 분양계약에서의 피고 롯데관광개발의 지위 및 사업에의 관여 정도 및 고객에게 손해배상액의 예정에 관한 조항이 요구되는 실제적 중요성의 정도 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 각 분양계약서가 공동매도인인 피고 롯데관광개발에 대한 손해배상액의 예정에 관한 조항을 두지 않았다는 사정만으로는 이 사건 위약금 조항이 상당한 이유 없이 사업자의 손해배상 범위를 제한하거나 사업자가 부담하여야 할 위험을 고객에게 떠넘기는 조항 또는 계약의 해제 또는 해지로 인한 사업자의 원상회복의무나 손해배상 의무를 부당하게 경감하는 조항에 해당한다고 볼 수 없다.

따라서 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 상법 제57조 제1항에 따라 조합 채무인 위약금 지급의무를 부담한다는 주장에 대한 판단

가) 원고들의 주장 요지

피고들은 이 사건 사업의 공동시행자이자 공동매도인으로서 피고 그린랜드센터제주는 건축비용을 부담하고 피고 롯데관광개발은 이 사건 토지 공유지분을 제공함으로써 함께 이 사건 건물을 분양하는 공동사업을 목적으로 하는 일종의 민법상 조합체를 이룬다고 할 것이므로, 이 사건 각 분양계약에 따라 피고들이 부담하는 채무는 조합원 전원을 위하여 상행위가 되는 행위로 부담하게 되는 채무에 해당하고, 따라서 상법 제57조 제1항에 따라 피고 롯데관광개발은 피고 그린랜드센터제주와 연대하여 원고들에게 위약금을 지급할 의무가 있다.

나) 관련 법리

민법상 조합계약은 2인 이상이 상호 출자하여 공동으로 사업을 경영할 것을 약정하는 계약으로서(민법 제703조), 특정한 사업을 공동경영하는 약정에 한하여 이를 조합계약이라 할 수 있고 공동의 목적 달성이라는 정도만으로는 조합의 성립요건을 갖추었다고 할 수 없다(대법원 2004. 4. 9. 선고 2003다60778 판결, 대법원 2012. 8. 30. 선고 2010다39918 판결 등 참조).

한편 수인이 부동산을 공동으로 매수한 경우 매수인들 사이의 법률관계는 공유관계로서 단순한 공동매수인에 불과할 수도 있고, 그 수인을 조합원으로 하는 동업체에서 매수한 것일 수도 있는데(대법원 2002. 6. 14. 선고 2000다30622 판결, 대법원 2009. 12. 24. 선고 2009다75635, 75642 판결 등 참조), 단순히 '공동의 목적 달성'을 위하여 상호 협력한 것에 불과하고 이를 넘어 '공동사업을 경영할 목적'이 있었다고 인정되지 않는 경우에는 이들 사이의 법률관계는 공유관계에 불과할 뿐 민법상 조합관계에 있다고 볼 수 없다(대법원 2004. 4. 9. 선고 2003다60778 판결, 대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다79729 판결 등 참조). 그리고 토지의 공동매수 목적이 그 지상에 건물을 신축하여 임대사업 등을 하는 것인 경우 그것이 공동사업을 위하여 동업체에서 매수한 것이 되려면, 적어도 공동매수인들 사이에서 그 매수한 토지를 공유가 아닌 동업체의 재산으로 귀속시키고 동업체로서 건물을 짓고 임대사업 등을 하는 비용의 부담과 이익의 분배에 관한 명시적 또는 묵시적 의사 합의가 있어야만 하고, 이와 달리 공동매수 후 매수인별로 토지에 관하여 공유에 기한 지분권을 가지고 각자 자유롭게 그 지분권을 행사하거나 토지를 분할하여 각자가 개별적으로 그 소유권을 행사하는데 그 목적이 있다면 이를 동업체에서 매수한 것으로 볼 수는 없다(대법원 2007. 6. 14. 선고 2005다5140 판결, 대법원 2012. 8. 30. 선고 2010다39918 판결 등 참조).

다) 구체적인 판단

살피건대, 앞서 거시한 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고들 사이에 조합계약의 본질적인 부분이라고 할 수 있는 출자방식, 출자액, 지분비율, 사업운영방식, 손익배분의 비율 및 방법 등에 대한 내용을 확인할 수 있는 자료가 제출되지 아니한 점, ② 피고 그린랜드센터제주는 당초 동화투자개발 주식회사(이하 '동화투자개발'이라 한다)와 공동으로 이 사건 건물에 대한 신축사업을 진행하기로 하면서 피고 그린랜드센터제주가 이 사건 건물의 신축비용을 부담하여 이 사건 건물의 소유권을 원시취득하고 그 중 일부 건물을 동화투자개발에게 매도하기로 하였다가, 피고 롯데관광개발이 동화투자개발의 지위를 이전받게 되면서 이 사건 사업에 참여하게 된 것이고, 피고 그린랜드센터제주는 호텔레지던스 분양사업을, 피고 롯데관광개발은 호텔레지던스와 관광호텔의 운영 등 사업을 수행하기로 한 점 등의 사정을 앞서의 법리에 비추어 보면, 피고들은 이 사건 건물 신축을 통한 수익 창출이라는 공동의 목적 달성을 위하여 일정한 역할을 수행하기로 합의한 것으로 봄이 타당하고, 피고들이 이 사건 토지의 공유자로서 이 사건 사업의 공동건축주 및 공동분양사업자이자 이 사건 각 분양계약의 공동매도인이라는 사정만으로는 피고들이 이 사건 건물을 동업체의 재산으로 귀속시키고 특정한 사업을 공동으로 경영하기로 약정하였다고 인정하기 어렵다. 따라서 피고들이 민법상 조합관계에 있음을 전제로 하는 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고 그린랜드센터제주는 이 사건 각 분양계약의 해제에 따른 손해배상으로 원고들에게 별지2 원고별 인용금액표 '위약금'란 기재 각 돈(=총 분양대금×5%, 원 미

만 버림, 이하 같다) 및 위 각 돈에 대하여 같은 표 '소장 부분 최종송달일'란 기재 각 일자 다음 날부터 각 피고들이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 11. 24.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

6. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	류호중	<u>류 호 중</u>	
	판사	조정익	<u>조 정 익</u>	
	판사	정혜미	<u>정 혜 미</u>	

별지1

원고 명단

1. 김상우

서귀포시 대정읍 에듀시티로 148, 105동 303호(보성리, 삼성G.edu)

2. 김성은

서울 서초구 사평대로20길 58-6, 301호(반포동)

3. 김현정

의왕시 장안중앙로 42, 102동 702호(삼동, 의왕파크푸르지오)

4. 노미애

서울 송파구 양재대로 1218, 122동 1602호(방이동, 올림픽선수기자촌아파트)

5. 박경표

대구 수성구 달구벌대로669길 20-20, 101동 1506호(사월동, 시지3차서한이다음)

6. 박성철

창원시 마산회원구 양덕서로 30, 109동 1103호(양덕동, 메트로시티)

7. 박혜자

서귀포시 대정읍 에듀시티로 148, 105동 303호(보성리, 삼성G.edu)

8. 서진원

9. 윤수경

원고 8, 9의 주소 서울 서초구 사평대로20길 58-6, 301호(반포동)

10. 윤영찬

서울 서초구 효령로68길 81, 104동 402호(서초동, 서초자이아파트)

11. 정종섭

의왕시 장안중앙로 42, 102동 1801호(삼동, 의왕파크푸르지오)

12. 홍순익

부산 해운대구 마린시티2로 33, 102동 4710호(우동, 해운대두산위브더제니스)

13. 강애순

고양시 덕양구 삼송로 177-11(삼송동)

14. 강은아

제주시 고마로 91, 1동 507호(일도이동, 인제아파트)

15. 고상호

제주시 원남6길 69, 301동 302호(도남동, 부웅크리스탈빌3차)

16. 고행린

제주시 동광로21길 25-1, 1층(일도이동)

17. 김인혁

당진시 송산면 송산로 765-18, 106동 1305호[유곡리, 현대제철(주)독신자숙소]

18. 김정수

서울 성동구 왕십리로 36, 101동 1903호(성수동1가, 강변건영아파트)

19. 도주아

수원시 영통구 웰빙타운로 130, 8911동 304호(이의동, 광교파크자이더테라스)

20. 박수진

정읍시 수성3로 9, 301동 1406호(수성동, 주공3단지아파트)

21. 박정란

광주시 초월읍 독고개길 14-24, 102동 1404호(산이리, 코아루햇빛마을아파트)

22. 신경아

23. 김명희

원고 22, 23의 주소 서울 강남구 선릉로103길 28, 202호(역삼동)

24. 신원범

25. 김정미

원고 24, 25의 주소 대구 달서구 이곡공원로 83, 106동 2005호(용산동, 성서2차
영남우방타운)

26. 신정섭

충남 홍성군 홍성읍 충서로 1361(옥암리)

27. 안강호

28. 임미옥

원고 27, 28의 주소 서울 송파구 송파대로 345, 213동 2402호(가락동, 헬리오시티)

29. 양민영

제주시 애월읍 광상로 530(소길리)

30. 양선희

31. 고상수

원고 30, 31의 주소 제주시 노형2길 24, 202동 1404호(노형동, 노형2차아이파크)

32. 이성희

대전 유성구 어은로 57, 108동 603호(어은동, 한빛아파트)

33. 이순한

서울 서초구 효령로20라길 23-2, 202호(방배동, 덕수주택)

34. 이은주

서울 강북구 삼양로19길 113, 119동 302호(미아동, 삼각산아이원아파트)

35. 이현미

부천시 석천로 216, 503동 2202호(중동, 은하마을대우,동부아파트)

36. 이현숙

부산 수영구 광안해변로326번길 10, 102동 901호(민락동, e편한세상오션테라스)

37. 정의진

고양시 일산동구 월드고양로 19, 205동 3803호(장항동, 킨텍스원시티2블럭)

38. 최병철

대구 달성군 다사읍 죽곡리 152, 104동 409호(강창태성그린시티, 죽곡2길 6)

39. 한광일

서울 용산구 한강대로 95, A동 510호(한강로2가, 래미안용산더센터럴)

40. 권채현

서울 성동구 무학봉길 66, 1층(하왕십리동)

41. 김왕식

42. 이수정

원고 41, 42의 주소 서울 서초구 반포대로4길 24, 101동 1101호(서초동, 월드메르디앙오페라하우스)

43. 박천일

광양시 광양읍 서산길 43, 104동 103호(덕례리, 수시아아파트)

44. 박태서

고양시 일산동구 고일로242번길 47-1(산황동)

45. 이지영

고양시 일산서구 강선로 92, 506동 302호(주엽동, 강선마을5단지아파트)

46. 변은영

서울 송파구 송파대로 345, 503동 403호(가락동, 헬리오시티)

47. 석류미

서귀포시 대정읍 에듀시티로 148, 106동 402호(보성리, 삼성G.edu)

48. 손훈

서울 강남구 삼성로51길 37, 106동 1803호[대치동, 래미안대치팰리스(1단지)]

49. 이성희

서울 금천구 남부순환로120길 35, C동 403호(독산동, 메트로타운)

50. 이용석

부산 사하구 두송로26번길 50-1, 402호(장림동, 명지룸)

51. 조미우

서귀포시 대정읍 에듀시티로 23, 111동 101호(구억리, 해동그린앤폴드)

52. 최영신

창원시 마산회원구 양덕서로 30, 102동 502호(양덕동, 메트로시티)

53. 김소원

서귀포시 이어도로 153, 301호(대포동, 대포상지빌라)

54. 김은정

제주시 진군남4길 2-9, 301호(노형동)

55. 김혁

서울 송파구 올림픽로 135, 214동 2802호(잠실동, 리센츠)

56. 이해강

용인시 기흥구 청명산로 81-146(하갈동)

57. 문윤희

제주시 진군길 1-2, 3층(노형동)

58. 송신복

제주시 신산마을길 3(내도동)

59. 오남규

제주시 광평동로 66, 109동 803호(노형동, 노형중흥에스클레스)

60. 위성미

서울 송파구 잠실로 88, 108동 801호(잠실동,레이크팰리스)

61. 이광재

제주시 신산마을길 3(내도동)

62. 정동형

서울 서초구 잠원로 130, 602호(잠원동, 잠원씨제이빌리지)

63. 조은미

성남시 분당구 미금로 177, 302동 303호(구미동, 까치마을신원아파트)

64. 김미희주(KIM MIEHEE JU)

65. 김지인(KIM JEAN)

원고 64, 65의 주소 대전 유성구 왕가봉로 23, 1106동 602호(노은동, 열매마을아파트11단지)

66. 조은성

67. 이미영

원고 66, 67의 주소 고양시 일산동구 위시티4로 80, 107동 402호(식사동, 위시티 일산자이1단지아파트)

68. 신영

광주 서구 금화로 293, 102동 1902호(화정동, 꽃담마을e-편한세상)

69. 한성욱

대전 유성구 오룡2길 81(탑립동)

70. 현영

성남시 분당구 내정로165번길 35, 519동 1501호(수내동, 양지마을한양아파트)

71. 김애심

서울 노원구 동일로250길 18, 103동 1204호(상계동, 수락산벨리체아파트)

72. 박송이

제주시 한라대학로 69-1, 302호(노형동)

73. 손종필

남양주시 와부읍 덕소로 180, 112동 1401호(도곡리, 덕소두산위브아파트)

74. 이경신

대구 수성구 청호로 345, 102동 902호(황금동, 태왕아너스아파트)

75. 이우길

용인시 수지구 죽전로 267, 903동 401호(죽전동, 내대지마을건영캐스빌아파트)

76. 황미연

창원시 의창구 원이대로69번길 12, 4층(도계동)

77. 구선영

78. 오창식

원고 77, 78의 주소 서울 강남구 자곡로 101, 610동 903호(자곡동, 래미안강남힐즈)

79. 기호진

서울 서초구 태봉로2길 60, 307동 1001호(우면동 717)

80. 임원채

순천시 강변로 811(동외동)

81. 지겸자

82. 최혜령

원고 81, 82의 주소 고양시 일산동구 무궁화로120번길 40-12(정발산동)

83. 김영숙

서울 서초구 서운로 197, 106동 2304호(서초동, 롯데캐슬클래식아파트)

84. 민인욱

성남시 분당구 정자일로 248, 603동 702호(정자동, 파크뷰)

85. 이권일

86. 장경아

원고 85, 86의 주소 경기 양평군 양평읍 중앙로167번길 62, 207동 1001호(백안

리, 양평벽산블루밍아파트2단지)

87. 조성해

서울 서초구 명달로16길 17-5, 401호(서초동, 서초10차상지리츠빌)

88. 유영우

평택시 평택로 17, 106동 703호(평택동, 롯데인벤스 스카이)

89. 이기욱

서울 서초구 신반포로 9, 84동 101호(반포동, 반포아파트)

90. 김병현

서울 송파구 올림픽로 99, 114동 1202호(잠실동, 잠실엘스)

91. 김성환

92. 권정구

원고 91, 92의 주소 제주시 수덕로 78, 103동 1403호(노형동, 노형이편한세상)

93. 임성한

부산 기장군 일광면 이천11길 23, 103동 304호(이천리, 동부산솔마레아파트)

94. 이재춘

서울 서대문구 세검정로1길 95, 104동 106호(홍은동, 홍은벽산아파트)

95. 김학주

고양시 일산동구 위시티4로 80, 105동 1903호(식사동, 위시티일산자이1단지아파트)

96. 오정우

97. 김소연

원고 96, 97의 주소 서울 강남구 언주로30길 26, G동 5209호(도곡동, 타워팰리스)

98. 한정재

성남시 분당구 양현로 192, 1013동 501호(이매동, 이매촌삼성아파트). 끝.

별지2

원고별 인용금액표

(단위 : 원)

순 번	원고	계약일	계약금	잔금 지급일	잔금	소장 부분 최종송달일	위약금	합계
1	김상우	2017-03-23	76,608,394	-	-	2020-07-02	38,304,197	114,912,591
2	김성은	2018-04-20	169,360,937	-	-	2020-07-02	84,680,468	254,041,405
3	김현정	2017-10-21	74,569,746	-	-	2020-07-02	37,284,873	111,854,619
4	노미애	2017-12-07	75,320,855	-	-	2020-07-02	37,660,427	112,981,282
5	박경표	2017-09-28	74,569,746	-	-	2020-07-02	37,284,873	111,854,619
6	박성철	2017-12-16	75,320,855	-	-	2020-07-02	37,660,427	112,981,282
7	박혜자	2017-03-23	75,320,855	-	-	2020-07-02	37,660,427	112,981,282
		2017-10-26	67,547,441	-	-	2020-07-02	33,773,720	101,321,161
8	서진원	2018-04-20	76,608,394	-	-	2020-07-02	38,304,197	114,912,591
9	윤수경	2018-04-30	173,450,544	-	-	2020-07-02	86,725,272	260,175,816
10	윤영찬	2017-06-12	74,569,746	-	-	2020-07-02	37,284,873	111,854,619
11	정종섭	2017-10-21	76,608,394	-	-	2020-07-02	38,304,197	114,912,591
12	홍순익	2017-05-01	77,395,996	-	-	2020-07-02	38,697,998	116,093,994
13	강애순	2017-08-15	74,957,913	2019-09-30	112,436,870	2020-06-08	37,478,956	224,873,739
14	강은아	2017-06-29	61,036,050	-	-	2020-06-08	30,518,025	91,554,075
15	고상호	2017-07-21	75,745,526	-	-	2020-06-08	37,872,763	113,618,289
16	고행린	2017-06-30	75,745,526	-	-	2020-06-08	37,872,763	113,618,289
17	김인혁	2017-10-22	78,183,588	-	-	2020-06-08	39,091,794	117,275,382
18	김정수	2017-12-26	74,569,746	-	-	2020-06-08	37,284,873	111,854,619
19	도주아	2018-05-14	76,608,394	-	-	2020-06-08	38,304,197	114,912,591
20	박수진	2018-05-31	74,569,746	-	-	2020-06-08	37,284,873	111,854,619
21	박정란	2018-05-28	73,818,658	-	-	2020-06-08	36,909,329	110,727,987
22	신경아	2017-01-09	38,035,977	-	-	2020-06-08	19,017,988	57,053,965
23	김명희		38,035,976			2020-06-08	19,017,988	57,053,964
24	신원범	2018-08-30	36,909,329	-	-	2020-06-08	18,454,664	55,363,993

순 번	원고	계약일	계약금	잔금 지급일	잔금	소장 부분 최종송달일	위약금	합계
25	김정미		36,909,329			2020-06-08	18,454,664	55,363,993
26	신정섭	2017-12-20	77,395,996	-	-	2020-06-08	38,697,998	116,093,994
27	안강호	2017-07-15	37,910,391	-	-	2020-06-08	18,955,195	56,865,586
28	임미옥		37,910,390			2020-06-08	18,955,195	56,865,585
29	양민영	2017-11-21	74,569,746	-	-	2020-06-08	37,284,873	111,854,619
30	양선희	2018-02-11	37,284,873	-	-	2020-06-08	18,642,436	55,927,309
31	고상수		37,284,873			2020-06-08	18,642,436	55,927,309
32	이성희	2018-02-03	72,316,461	-	-	2020-06-08	36,158,230	108,474,691
33	이순한	2017-05-17	77,395,996	-	-	2020-06-08	38,697,998	116,093,994
34	이은주	2017-04-05	60,433,806	-	-	2020-06-08	30,216,903	90,650,709
35	이현미	2018-04-11	74,569,746	-	-	2020-06-08	37,284,873	111,854,619
36	이현숙	2017-01-10	78,971,201	-	-	2020-06-08	39,485,600	118,456,801
37	정의진	2017-05-24	78,183,588	-	-	2020-06-08	39,091,794	117,275,382
38	최병철	2017-07-21	63,547,249	-	-	2020-06-08	31,773,624	95,320,873
39	한광일	2018-09-09	74,569,746	-	-	2020-06-08	37,284,873	111,854,619
40	권채현	2017-05-17	177,134,663	-	-	2020-07-16	88,567,331	265,701,994
41	김왕식	2017-03-26	45,837,159	-	-	2020-07-16	22,918,579	68,755,738
42	이수정		45,837,159			2020-07-16	22,918,579	68,755,738
43	박천일	2017-12-08	74,170,321	-	-	2020-07-16	37,085,160	111,255,481
44	박태서	2017-07-26	45,837,159	-	-	2020-07-16	22,918,579	68,755,738
45	이지영		45,837,159			2020-07-16	22,918,579	68,755,738
46	변은영	2017-05-30	88,391,559	-	-	2020-07-16	44,195,779	132,587,338
47	석류미	2018-08-10	72,670,372	-	-	2020-07-16	36,335,186	109,005,558
48	손훈	2017-11-16	74,569,746	-	-	2020-07-16	37,284,873	111,854,619
49	이성희	2018-10-18	73,067,549	-	-	2020-07-16	36,533,774	109,601,323
50	이용석	2018-01-11	74,957,913	-	-	2020-07-16	37,478,956	112,436,869
51	조미우	2017-04-01	78,183,588	-	-	2020-07-16	39,091,794	117,275,382
52	최영신	2018-08-11	72,670,372	-	-	2020-07-16	36,335,186	109,005,558
53	김소원	2017-07-20	175,200,430	-	-	2020-08-11	87,600,215	262,800,645
54	김은정	2016-12-30	78,971,201	-	-	2020-08-11	39,485,600	118,456,801

순 번	원고	계약일	계약금	잔금 지급일	잔금	소장 부분 최종송달일	위약금	합계
55	김 혁	2018-06-05	73,067,549	-	-	2020-08-11	36,533,774	109,601,323
56	이혜강	2018-07-03	167,909,781	-	-	2020-08-11	83,954,890	251,864,671
57	문윤희	2018-01-25	74,569,746	-	-	2020-11-16	37,284,873	111,854,619
58	송신복	2017-11-29	76,608,394	-	-	2020-11-16	38,304,197	114,912,591
59	오남규	2017-11-29	75,820,781	-	-	2020-11-16	37,910,390	113,731,171
60	위성미	2017-05-20	77,395,996	-	-	2020-11-16	38,697,998	116,093,994
61	이광재	2017-11-29	74,569,746	-	-	2020-11-16	37,284,873	111,854,619
62	정동형	2018-05-02	75,820,781	-	-	2020-11-16	37,910,390	113,731,171
63	조은미	2018-10-13	73,818,658	-	-	2020-11-16	36,909,329	110,727,987
64	김미희주 (KIMMIHEJU)	2018-06-21	41,777,416	-	-	2020-11-16	20,888,708	62,666,124
65	김지인 (KIMJIEAN)		41,777,415			2020-11-16	20,888,707	62,666,122
66	조은성	2017-06-28	34,656,029	-	-	2020-11-16	17,328,014	51,984,043
67	이미영		34,656,028			2020-11-16	17,328,014	51,984,042
68	신영	2017-12-29	74,569,746	-	-	2020-11-26	37,284,873	111,854,619
69	한성욱	2017-06-30	87,491,746	-	-	2020-11-26	43,745,873	131,237,619
		2018-07-06	180,357,037	-	-	2020-11-26	90,178,518	270,535,555
70	현영	2017-03-30	78,183,588	-	-	2020-11-26	39,091,794	117,275,382
71	김애심	2018-11-13	73,067,549	-	-	2020-09-10	36,533,774	109,601,323
72	박송이	2017-11-07	75,320,855	-	-	2020-09-10	37,660,427	112,981,282
73	손종필	2018-06-15	72,595,106	-	-	2020-09-10	36,297,553	108,892,659
74	이경신	2017-12-27	77,395,996	-	-	2020-09-10	38,697,998	116,093,994
75	이우길	2018-05-26	75,820,781	-	-	2020-09-10	37,910,390	113,731,171
		2018-05-26	72,595,106	-	-	2020-09-10	36,297,553	108,892,659
76	황미연	2018-04-30	73,067,549	-	-	2020-09-10	36,533,774	109,601,323
77	구선영	2018-08-21	36,909,329	-	-	2020-09-10	18,454,664	55,363,993
78	오창식		36,909,329			2020-09-10	18,454,664	55,363,993
79	기호진	2018-05-09	75,820,781	2019-09-26	227,462,341	2020-09-14	37,910,390	341,193,512
80	임원채	2017-11-07	78,183,588	-	-	2020-12-11	39,091,794	117,275,382
81	지겸자	2018-08-24	36,533,775	-	-	2020-12-11	18,266,887	54,800,662

순 번	원고	계약일	계약금	잔금 지급일	잔금	소장 부분 최종송달일	위약금	합계
82	최혜령		36,533,774			2020-12-11	18,266,887	54,800,661
83	김영숙	2017-01-09	75,320,855	-	-	2020-10-13	37,660,427	112,981,282
84	민인옥	2018-07-12	74,569,746	-	-	2020-10-13	37,284,873	111,854,619
85	이권일	2017-11-17	78,971,201	-	-	2020-10-13	39,485,600	118,456,801
86	장경아	2017-12-27	78,971,201	-	-	2020-10-13	39,485,600	118,456,801
87	조성해	2017-08-28	74,957,913	-	-	2020-10-13	37,478,956	112,436,869
88	유영우	2017-04-17	64,880,646	-	-	2020-12-22	32,440,323	97,320,969
89	이기욱	2017-10-24	76,608,394	-	-	2020-12-22	38,304,197	114,912,591
90	김병현	2017-12-12	74,569,746	-	-	2021-02-15	37,284,873	111,854,619
91	김성환	2017-11-03	42,218,022	-	-	2021-02-15	21,109,011	63,327,033
92	권정구		42,218,021			2021-02-15	21,109,010	63,327,031
93	임성한	2017-07-02	76,608,394	-	-	2021-02-15	38,304,197	114,912,591
		2017-09-21	77,395,996	-	-	2021-02-15	38,697,998	116,093,994
94	이재춘	2017-10-21	71,565,352	-	-	2020-07-31	35,782,676	107,348,028
95	김학주	2017-06-13	59,831,583	-	-	2021-02-04	29,915,791	89,747,374
96	오정우	2017-09-27	44,195,779	-	-	2021-03-31	22,097,889	66,293,668
97	김소연		44,195,779			2021-03-31	22,097,889	66,293,668
98	한정재	2017-04-18	58,024,893	-	-	2020-12-18	29,012,446	87,037,339
합계			7,366,965,549	-	339,899,211	-	3,683,482,750	11,390,347,510

별지3

원고별 청구금액표

(단위 : 원)

순 번	원고	호실	총 분양대금	계약일	계약금	잔금	위약금	합계
1	김상우	1622	766,083,940	2017-03-23	76,608,394	-	76,608,394	153,216,788
2	김성은	3721	1,693,609,370	2018-04-20	169,360,937	-	169,360,937	338,721,874
3	김현정	2809	745,697,460	2017-10-21	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
4	노미애	3502	753,208,550	2017-12-07	75,320,855	-	75,320,855	150,641,710
5	박경표	2912	745,697,460	2017-09-28	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
6	박성철	3010	753,208,550	2017-12-16	75,320,855	-	75,320,855	150,641,710
7	박혜자	3208	753,208,550	2017-03-23	75,320,855	-	75,320,855	150,641,710
		3723	675,474,410	2017-10-26	67,547,441	-	67,547,441	135,094,882
8	서진원	1729	766,083,940	2018-04-20	76,608,394	-	76,608,394	153,216,788
9	윤수경	2517	1,734,505,440	2018-04-30	173,450,544	-	173,450,544	346,901,088
10	윤영찬	2906	745,697,460	2017-06-12	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
11	정종섭	1421	766,083,940	2017-10-21	76,608,394	-	76,608,394	153,216,788
12	홍순익	2220	773,959,960	2017-05-01	77,395,996	-	77,395,996	154,791,992
13	강애순	2928	749,579,130	2017-08-15	74,957,913	112,436,870	74,957,913	262,352,696
14	강은아	3725	610,360,500	2017-06-29	61,036,050	-	61,036,050	122,072,100
15	고상호	3228	757,455,260	2017-07-21	75,745,526	-	75,745,526	151,491,052
16	고행린	3428	757,455,260	2017-06-30	75,745,526	-	75,745,526	151,491,052
17	김인혁	2425	781,835,880	2017-10-22	78,183,588	-	78,183,588	156,367,176
18	김정수	2811	745,697,460	2017-12-26	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
19	도주아	1329	766,083,940	2018-05-14	76,608,394	-	76,608,394	153,216,788
20	박수진	2607	745,697,460	2018-05-31	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
21	박정란	2105	738,186,580	2018-05-28	73,818,658	-	73,818,658	147,637,316
22	신경아	3707	380,359,770	2017-01-09	38,035,977	-	38,035,977	76,071,954
23	김명희		380,359,760		38,035,976		38,035,976	76,071,952
24	신원범	1813	369,093,290	2018-08-30	36,909,329	-	36,909,329	73,818,658
25	김정미		369,093,290		36,909,329		36,909,329	73,818,658

순 번	원고	호실	총 분양대금	계약일	계약금	잔금	위약금	합계
26	신정섭	1828	773,959,960	2017-12-20	77,395,996	-	77,395,996	154,791,992
27	안강호	1225	379,103,910	2017-07-15	37,910,391	-	37,910,391	75,820,782
28	임미옥		379,103,900		37,910,390		37,910,390	75,820,780
29	양민영	2706	745,697,460	2017-11-21	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
30	양선희	2903	372,848,730	2018-02-11	37,284,873	-	37,284,873	74,569,746
31	고상수		372,848,730		37,284,873		37,284,873	74,569,746
32	이성희	1212	723,164,610	2018-02-03	72,316,461	-	72,316,461	144,632,922
33	이순한	2020	773,959,960	2017-05-17	77,395,996	-	77,395,996	154,791,992
34	이은주	3531	604,338,060	2017-04-05	60,433,806	-	60,433,806	120,867,612
35	이현미	2515	745,697,460	2018-04-11	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
36	이현숙	3623	789,712,010	2017-01-10	78,971,201	-	78,971,201	157,942,402
37	정의진	2519	781,835,880	2017-05-24	78,183,588	-	78,183,588	156,367,176
38	최병철	932	635,472,490	2017-07-21	63,547,249	-	63,547,249	127,094,498
39	한광일	2503	745,697,460	2018-09-09	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
40	권채현	3801	1,771,346,630	2017-05-17	177,134,663	-	177,134,663	354,269,326
41	김왕식	1319	458,371,590	2017-03-26	45,837,159	-	45,837,159	91,674,318
42	이수정		458,371,590		45,837,159		45,837,159	91,674,318
43	박천일	1930	741,703,210	2017-12-08	74,170,321	-	74,170,321	148,340,642
44	박태서	1519	458,371,590	2017-07-26	45,837,159	-	45,837,159	91,674,318
45	이지영		458,371,590		45,837,159		45,837,159	91,674,318
46	변은영	2218	883,915,590	2017-05-30	88,391,559	-	88,391,559	176,783,118
47	석류미	826	726,703,720	2018-08-10	72,670,372	-	72,670,372	145,340,744
48	손훈	2915	745,697,460	2017-11-16	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
49	이성희	1610	730,675,490	2018-10-18	73,067,549	-	73,067,549	146,135,098
50	이용석	2628	749,579,130	2018-01-11	74,957,913	-	74,957,913	149,915,826
51	조미우	2922	781,835,880	2017-04-01	78,183,588	-	78,183,588	156,367,176
52	최영신	827	726,703,720	2018-08-11	72,670,372	-	72,670,372	145,340,744
53	김소원	3417	1,752,004,300	2017-07-20	175,200,430	-	175,200,430	350,400,860
54	김은정	3622	789,712,010	2016-12-30	78,971,201	-	78,971,201	157,942,402
55	김 혁	1716	730,675,490	2018-06-05	73,067,549	-	73,067,549	146,135,098

순 번	원고	호실	총 분양대금	계약일	계약금	잔금	위약금	합계
56	이혜강	3806	1,679,097,810	2018-07-03	167,909,781	-	167,909,781	335,819,562
57	문윤희	2408	745,697,460	2018-01-25	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
58	송신복	1429	766,083,940	2017-11-29	76,608,394	-	76,608,394	153,216,788
59	오남규	1126	758,207,810	2017-11-29	75,820,781	-	75,820,781	151,641,562
60	위성미	2125	773,959,960	2017-05-20	77,395,996	-	77,395,996	154,791,992
61	이광재	2602	745,697,460	2017-11-29	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
62	정동형	1229	758,207,810	2018-05-02	75,820,781	-	75,820,781	151,641,562
63	조은미	1913	738,186,580	2018-10-13	73,818,658	-	73,818,658	147,637,316
64	김미희주 (KIMMIHEJU)	2829	417,774,160	2018-06-21	41,777,416	-	41,777,416	83,554,832
65	김지인 (KIMJIEAN)		417,774,150		41,777,415		41,777,415	83,554,830
66	조은성	802	346,560,290	2017-06-28	34,656,029	-	34,656,029	69,312,058
67	이미영		346,560,280		34,656,028		34,656,028	69,312,056
68	신영	2606	745,697,460	2017-12-29	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
69	한성욱	1518	874,917,460	2017-06-30	87,491,746	-	87,491,746	174,983,492
		3816	1,803,570,370	2018-07-06	180,357,037	-	180,357,037	360,714,074
70	현영	2619	781,835,880	2017-03-30	78,183,588	-	78,183,588	156,367,176
71	김애심	1616	730,675,490	2018-11-13	73,067,549	-	73,067,549	146,135,098
72	박송이	3215	753,208,550	2017-11-07	75,320,855	-	75,320,855	150,641,710
73	손종필	1130	725,951,060	2018-06-15	72,595,106	-	72,595,106	145,190,212
74	이경신	2229	773,959,960	2017-12-27	77,395,996	-	77,395,996	154,791,992
75	이우길	1029	758,207,810	2018-05-26	75,820,781	-	75,820,781	151,641,562
		1030	725,951,060	2018-05-26	72,595,106	-	72,595,106	145,190,212
76	황미연	1707	730,675,490	2018-04-30	73,067,549	-	73,067,549	146,135,098
77	구선영	1810	369,093,290	2018-08-21	36,909,329	-	36,909,329	73,818,658
78	오창식		369,093,290		36,909,329		36,909,329	73,818,658
79	기호진	1128	758,207,810	2018-05-09	75,820,781	227,462,341	75,820,781	379,103,903
80	임원채	2427	781,835,880	2017-11-07	78,183,588	-	78,183,588	156,367,176
81	지검자	1606	365,337,750	2018-08-24	36,533,775	-	36,533,775	73,067,550
82	최혜령		365,337,740		36,533,774		36,533,774	73,067,548
83	김영숙	3609	753,208,550	2017-01-09	75,320,855	-	75,320,855	150,641,710

순 번	원고	호실	총 분양대금	계약일	계약금	잔금	위약금	합계
84	민인욱	2407	745,697,460	2018-07-12	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
85	이권일	3327	789,712,010	2017-11-17	78,971,201	-	78,971,201	157,942,402
86	장경아	3319	789,712,010	2017-12-27	78,971,201	-	78,971,201	157,942,402
87	조성해	2728	749,579,130	2017-08-28	74,957,913	-	74,957,913	149,915,826
88	유영우	1732	648,806,460	2017-04-17	64,880,646	-	64,880,646	129,761,292
89	이기욱	1423	766,083,940	2017-10-24	76,608,394	-	76,608,394	153,216,788
90	김병현	2708	745,697,460	2017-12-12	74,569,746	-	74,569,746	149,139,492
91	김성환	3701	422,180,220	2017-11-03	42,218,022	-	42,218,022	84,436,044
92	권정구		422,180,210		42,218,021		42,218,021	84,436,042
93	임성한	1526	766,083,940	2017-07-02	76,608,394	-	76,608,394	153,216,788
		1925	773,959,960	2017-09-21	77,395,996	-	77,395,996	154,791,992
94	이재춘	907	715,653,520	2017-10-21	71,565,352	-	71,565,352	143,130,704
95	김학주	2831	598,315,830	2017-06-13	59,831,583	-	59,831,583	119,663,166
96	오정우	1918	441,957,790	2017-09-27	44,195,779	-	44,195,779	88,391,558
97	김소연		441,957,790		44,195,779		44,195,779	88,391,558
98	한정재	1133	580,248,930	2017-04-18	58,024,893	-	58,024,893	116,049,786
합계			73,669,655,490	-	7,366,965,549	339,899,211	7,366,965,549	15,073,830,309

정본입니다.

2022. 11. 25.

제주지방법원

법원사무관 김인철



판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날(발송송달의 경우에는 발송한 날)부터 2주 이내에 상소장을 민사소송법 등 관계 법령에 따라 원심법원인 이 법원(제주지방법원)에 제출하여야 합니다(민사소송법 제 71조의 보조참가인의 경우에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의).