

부산고등법원 2016. 12. 22 선고 2016나52531 판결 [계약금 반환청구의 소]

재판경과

부산고등법원 2016. 12. 22 선고 2016나52531 판결

울산지방법원 2016. 4. 21 선고 2014가합18496 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. 주식회사 B

3. C

피고, 피항소인 1. D

2. E

변론 종결 2016. 11. 24.

판결 선고 2016. 12. 22.

제1심판결 울산지방법원 2016. 4. 21. 선고 2014가합18496 판결

주문

1. 원고들의 피고들에 대한 항소 및 당심에서 추가된 원고 A의 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소 제기 이후의 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 주위적으로, 원고들에게서 2,810,000,000원을 지급받음과 동시에, 피고들은 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2지분에 관하여 2014. 1. 29.(2014. 1. 23.은 오기로 보인다, 이하 같다) 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고 D은 원고들에게 양산시 F 답 1,926m²에 관하여 2014. 1. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 예비적으로, 피고들은 각자 원고 A에게 310,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 예비적 청구취지 및 청구원인 추가 신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라(원고 A은 당심에서 예비적 청구를 추가하였다.)

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 원고들이 한 당심에서의 추가주장 및 당심에서 추가된 원고 A의 예비적 청구에 대하여 아래와 같이 추가 판단하는 외에는 제1심 판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 추가판단

가. 추가주장에 대한 판단

원고들은, 2014. 4. 23.자 확약서(을 제1호증, 이하 '이 사건 확약서'라 한다)는 매도인 측의 N이 이 사건 토지에 대해 건축허가가 틀림없이 난다고 장담하므로 이를 믿고 작성한 것으로서, 위 확약서는 피고들의 기망에 의하여 작성되어 취소할 수 있거나 건축허가가 나는 것을 정지조건으로 하는 조건부 법률행위인데 허가가 나지 않았으므로 효력이 없고, 그에 따라 이 사건 매매계약의 잔금지급일은 정함이 없는 상태가 되어 피고들이 원고의 잔금지급의무의 불이행을 이유로 매매계약을 해제하려면 상당한 기간을 정하여 잔금지급의무의 이행을 최고하여야 함에도 피고들은 위와 같은 최고 없이 매매계약의 해제를 통지하였으므로, 계약 해제의 효력이 없다고 주장한다.

살피건대, 원고들이 제출한 증거에 당심 증인 T의 증언을 보태어 보더라도 위 확약서가 피고들 측의 기망에 의하여 작성되었다거나 이 사건 토지에 대해 건축허가가 나는 것을 조건으로 작성되었다고 보기 어렵고, 오히려 이 사건 확약서에는 '상기 본인(원고 A)은 잔금을 2014. 6. 30.(2014. 6. 31.은 오기로 보인다, 이하 같다)까지 허가 조건과 관계없이 지불할 것이며 만약 2014. 6. 30.까지 이행하지 못할 때에는 계약금을 포기합니다'라고 기재되어 있어, 원고 A이 이 사건 토지에 관하여 건축허가를 얻는 것과 관계없이 매매대금 잔금을 지급하고 이를 어길 시 계약금을 포기하기로 약정한 것임을 알 수 있을 뿐이다. 따라서 우선 위 확약서의 효력을 다투는 원고들의 주장은 이유 없다.

나아가 이 사건 매매계약의 잔금지급일은 위 확약서 내용대로 2014. 6. 30.로 연기되었다고 보아야 할 것이나 원고 A이 그 이전인 2014. 6. 24. 피고들에게 '이 사건 토지는 처음부터 건축허가가 나지 않는 부동산임에도 건축허가가 금방 날 것처럼 믿게 하여 계약을 체결하게 하였으므로 매매계약은 정상적 거래가 아니어서 무효이고, 범죄(위계)성 계약이므로 피고들에게 계약으로 인한 피해 금액을 청구할 것이다'는 취지의 내용증명을 발송하였음은 앞서 본 바와 같고, 이와 같이 원고 A이 이행거절의 의사를 명백히 밝힌 이상 채권자인 피고들은 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 이행의 최고 없이 채무자의 이행거절을 이유로 계약을 해제할 수 있다(대법원 2007. 9. 20. 선고 2005다63337 판결 등 참조). 이와 다른 전제에서 나온 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 당심에서 추가된 원고 A의 예비적 청구에 관한 판단

1) 주장의 요지 만일 이 사건 매매계약이 해제되었다면 피고들은 그 원상회복으로 원고 A에게 이미 수령한 계약금 310,000,000원을 반환하여야 한다. 그리고 이 사건 확약서가 유효하다 하더라도 위 확약서상 계약금포기 약정은 손해배상액의 예정의 성질을 갖는다고 할 것인데 여러 사정에 비추어 위 금액은 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다.

2) 판단 이 사건 매매계약이 원고 A의 이행거절로 인하여 해제되었고, 원고 A이 이 사건 확약서를 피고들에게 작성, 교부하면서 2014. 6. 30.까지 잔금지급의무를 이행하지 못할 때에는 계약금을 포기하기로 약정하였으며, 위 약정이 유효함은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고 A은 피고들에게 이 사건 매매계약의 계약금의 반환을 구할 수 없고, 위와 같은 계약금 포기 약정을 매매계약 해제에 따른 손해배상액의 예정으로 보더라도, 원고들 측이 이 사건 토지를 가압류하거나 유치권을 행사하는

등으로 인해 피고들 측이 타인과 맺은 계약이 파기되어 5,000만 원을 지급하는 손해를 입는 등 변론에 나타난 이 사건 매매계약 해제 경위와 과정, 이후 경과 등에 비추어 보면 이 사건 매매대금의 10%에 해당하는 계약금을 위약금으로 정하였다고 하여 부당하게 과다하다고 볼 수 없다.

따라서 원고 A의 예비적 청구 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 주위적 청구는 모두 이유 없어 기각할 것인바, 이와 결론을 같이 한 제1심 판결은 정당하므로 원고들의 피고들에 대한 항소는 이유 없어 모두 기각하고, 당심에서 추가된 원고 A의 예비적 청구 역시 이유 없어 기각한다.

재판장판사구남수

판사박찬호

판사주성화

별지