

광주지방법원 2022. 9. 30 선고 2021가단555008 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이민지

피 고 B

소송대리인 변호사 김현도

변 론 종 결 2022. 8. 19.

판 결 선 고 2022. 9. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 21,000,000원 및 이에 대하여 2022. 7. 14.부터 2022. 9. 30.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하 라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/3는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지및청구원인변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 10. 13. 피고와 사이에 피고 소유의 광주 북구 C아파트 D호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 매매대금 695,000,000원(계약금 70,000,000원은 계약 당일에, 중도금 130,000,000원은 2021. 12. 2.에, 잔금 495,000,000원은 2021. 12. 20.에 각 지급하기로 함)에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 같은 날 피고에게 계약금 7,000만 원을 지급하였다. 위 매매계약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

제4조(계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 배상하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제5조(채무불이행과 손해배상의 예정) 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

나. 그 후 원고는 중도금 지급기일인 2021. 12. 2. 중도금을 지급하지 아니하였고, 이에 피고는 같은 달 3. 원고에게 중도금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다고 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구 및 판단

가. 원고 주장(청구원인) 요지

원고가 기지급한 계약금 7,000만 원은 손해배상예정액으로서 너무 과다하므로, 피고는 원고에게 그 중 6,000만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 제5조는 계약해제에 따른 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다는 것인바, 이는 위약금 약정으로서 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정된다.

이에 대하여 피고는, 원고가 중도금 지급기일까지 중도금을 지급치 못할 경우 계약금을 몰수하기로 약정하였는바 위 위약금이 위약벌에 해당하므로 감액될 수 없다는 취지로 주장하므로 살피건대, 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되므로 위약금이 위약벌로 해석되기 위하여는 특별한 사정이 주장입증되어야 하는데(대법원 2009. 12. 24. 선고

2009다60169, 60176 판결 등 참조), 피고가 들고 있는 사유와 제출한 증거들만으로는 위 위약금을 위약벌로 해석하기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거도 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 민법 제398조 제2항에 의하면, 손해배상 예정액이 부당하게 과다한 경우에는 법원은 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는바, 여기서 ‘부당히 과다한 경우’라고 함은 채권자와 채무자의 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 2009. 12. 24. 선고 2009다60169, 60176 판결 등 참조). 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때 즉, 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 할 것이다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 대출을 받아 나머지 매매대금을 지급하려 한 것이고 피고도 그와 같은 사정을 알고 있었던 것으로 보이는데 그 후 금융기관의 대출규제의 강화로 대출을 받지 못하였던 점, 피고는 이 사건 매매계약이 해제된 직후 제3자에게 이 사건 부동산을 이 사건 매매계약의 매매대금과 같은 금액에 매도하여 이 사건 매매계약이 해제됨으로써 피고가 입게 된 실제 손해는 크지 않은 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면,

계약금 7,000만 원 전체를 몰취하는 것은 부당하게 과다하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되므로, 손해배상의 예정액은 이 사건 매매계약의 계약금 7,000만 원의 70%인 4,900만 원($= 7,000\text{만 원} \times 0.7$)으로 감액함이 상당하다.

따라서, 피고는 원고에게 기지급 계약금 7,000만 원에서 4,900만 원을 뺀 나머지 2,100만 원($= 7,000\text{만 원} - 4,900\text{만 원}$) 및 이에 대하여 이 사건 청구취지및원인변경신청서 부분 송달일 다음날임이 기록상 분명한 2022. 7. 14.부터 피고가 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 9. 30.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김용태