

부산고등법원 2020. 7. 8 선고 2019나58851 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

---

### 재판경과

부산고등법원 2020. 7. 8 선고 2019나58851 판결

울산지방법원 2019. 11. 21 선고 2019가합14925 판결

### 전문

**원고, 피항소인**주식회사 A

소송대리인 법무법인 더정성

담당변호사 신강식

소송복대리인 변호사 최정진

**피고, 항소인**B

소송대리인 법무법인 해강

담당변호사 이수철

**변론 종결**2020. 6. 10.

**판결 선고**2020. 7. 8.

**제1심판결**울산지방법원 2019. 11. 21. 선고 2019가합14925 판결

### 주문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 277,500,000원 및 그중 185,000,000원에 대하여는 2018. 2. 28.부터, 92,500,000원에 대하여는 2019. 6. 20.부터 각 2020. 7. 8.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송 총비용 중 25%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

피고는 원고에게 370,000,000원 및 그중 185,000,000원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%, 185,000,000원에 대하여 이 사건 2019. 6. 18.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

이 법원에서 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결의 이유 부분 중 제4면의 '다'항 및 '바'항을 아래와 같이 고치고, 제5면 4째줄에 '갑 제10호증'을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 중 해당 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

『다. 그런데 2018. 1. 2. 이 사건 각 부동산에 관하여 채권자 F의 청구금액 59,120,000원인 가압류 기입등기 및 채권자 G의 청구금액 30,000,000원인 가압류 기입등기가 각 마쳐졌고, 같은 날 이 사건 제2부동산에 관하여 채권자 H의 청구금액 40,000,000원인 가압류 기입등기 및 채권자 I의 청구금액 40,000,000원인 가압류 기입등기가 각 마쳐졌다(이하 위 가압류를 모두 '이 사건 각 가압류'라 한다).』

『바. 피고는 이 사건 소장 부분이 송달되기 전인 2018. 1. 29. 이 사건 제2부동산에 관한 채권자 I의 가압류 기입등기를, 2018. 1. 30. 이 사건 제2부동산에 관한 채권자 H의 가압류 기입등기를, 2018. 2. 19. 이 사건 각 부동산에 관한 채권자 F의 가압류 기입등기를 각 말소하였고, 이 사건 소장 부분이 송달된 이후인 2018. 3. 6. 이 사건 각 부동산에 관한 채권자 G의 가압류 기입등기를 말소하였다. 한편 이 사건 각 부동산에 관하여 2018. 10. 25. 채권자 울산신용보증재단의 청구금액 18,000,000원인 가압류 기입등기 및 2019. 4. 30. 채권자 L 주식회사의 청구금액 18,650,310원인 가압류 기입등기가 추가로 마쳐졌고, 2019. 5. 23. 채권자 중소기업은행의 신청에 따른 임의경매절차가 개시되었다.』

## 2. 판단

### 가. 이 사건 매매계약의 해제

살피건대, 피고는 이 사건 매매계약에 따라 잔금 지급일까지 이 사건 각 부동산에 설정된 근저당권, 가등기 등 소유권을 제한하는 모든 권리를 말소하기로 약정하였으나 이 사건 매매계약 체결 이후 피고의 채권자들에 의하여 이 사건 각 부동산에 대한 가압류 기입등기가 추가로 마쳐졌고, 피고는 잔금 지급일까지 위 가압류 및 기존의 근저당권, 가등기 등 제한물권을 말소하지 못한 사실, 원고는 잔금 지급을 위하여 IBK기업은행 울산지점으로부터 1,600,000,000원의 시설자금 대출절차를 완료하는 등 잔금 지급 준비를 마친 상태에서 피고에게 위 가압류 등 부동산에 대한 권리제한 사항의 말소 및 소유권이전등기 절차의 이행을 촉구하였으나 피고가 이를 이행하지 못한 사실, 이에 원고는 부동산 중개인을 통해 피고에게 수회 의무이행을 요구하다가 2018. 1. 19.경 피고에게 계약 이행을 최고하는 합의서 형식의 내용증명 우편을 보내고, 2018. 1. 25. 피고를 상대로 이 사건 소를

제기하면서 그 소장에 2018. 1. 30.까지 피고가 의무를 이행하지 못하는 경우 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시한 사실, 이 사건 소장 부분은 2018. 2. 27. 피고에게 송달되었는데 피고는 그때까지도 이 사건 각 부동산에 대한 가압류를 모두 해제하지 못한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2018. 2. 27. 피고의 채무불이행을 이유로 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

이에 대하여 피고는, 매매목적물이 가압류 되었다고 하더라도 매수인으로서 매매잔금에서 가압류 청구금액 상당을 공제하고 나머지 금액을 지급하는 방법으로 소유권이전등기를 받을 수 있으므로 가압류가 되었다는 사정만으로 매매계약을 해제할 수는 없고, 이를 이유로 한 계약 해제는 신의칙에도 위반된다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고가 자신의 의무이행을 위한 준비를 모두 마친 상태에서 피고에게 가압류 말소 및 소유권이전등기 절차의 이행 등 매매계약상의 의무이행을 최고하였음에도 피고가 이를 이행하지 못하여 이행지체에 빠지게 된 이상, 원고는 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 할 것이고, 피고가 주장하는 사정들만으로 원고의 해제권 행사가 신의칙에 반한다고 볼 수도 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

#### **나. 원상회복의무 및 손해배상의무**

1) 이 사건 매매계약이 해제되었으므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원상회복으로서 이 사건 매매계약에 따라 지급받은 계약금 185,000,000원을 반환할 의무가 있다.

2) 또한, 이 사건 매매계약 제6조에서 '계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 이 사건 매매계약상의 채무를 불이행하는 경우에 관한 위약금 약정으로서 손해배상액의 예정이라고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제로 인한 손해배상으로 계약금 상당액인 185,000,000원을 지급할 의무가 있다.

한편, 민법 제398조 제2항에 의하면, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 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 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 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 한다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다35771 판결 참조).

위와 같은 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 이 사건 매매계약 체결의 경위 및 그 전후의 경과, 피고가 채무불이행에 이르게 된 경위 및 그 내용, 이 사건 매매계약 해제로 인한 원고의 손해 규모, 그 밖에 변론에 나타난 제반 사정 등에 비추어, 위 손해배상예정액 185,000,000원은 부당하게 과다한 것으로 보이므로, 피고가 원고에게 지급해야 할 손해배상금은 그 50%인 92,500,000원으로 감액함이 타당하다.

#### **다. 소결론**

따라서, 피고는 원고에게 277,500,000원(계약금 185,000,000원 + 손해배상금 92,500,000원) 및 그중 185,000,000원<sup>1)</sup>에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2018. 2. 28.부터, 나머지 92,500,000원에 대하여는 이 사건 2019. 6. 18.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2019. 6. 20.부터 각 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 7. 8.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### **3. 결론**

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 이와 결론을 달리한 제1심판결 중 위 인정금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 이를 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사김주호**

판사박진웅

판사배동한

1) 원고는 최초 소장에서 계약금 및 손해배상금의 일부로서 185,000,000원의 지급을 구하였으나, 원고가 구하는 계약금 및 손해배상금의 구체적인 금액은 특정하지 않았다.