

부산지방법원 2021. 10. 7 선고 2021나40652 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 율하

담당변호사 이재규

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 정인권

변 론 종 결 2021. 8. 19.

판 결 선 고 2021. 10. 7.

제1 심판결 부산지방법원 2020. 12. 24. 선고 2019가단339341 판결

주 문

1. 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 선택적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 130,048,510원 및 그중 100,000,000원에 대하여는 2019. 6. 13.부터, 30,048,510원에 대하여는 2019. 9. 23.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당초 ‘피고의 채무불이행에 의한 매매계약 해제를 원인으로 한 원상회복 및

손해배상청구'를 하다가 이 법원에서 '계약의 실효 또는 원고의 채무불이행에 의한 계약 해제를 원인으로 한 원상회복 내지 부당이득반환청구'를 선택적으로 추가하였다).

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 아래 제3항에서 설시하는 것 이외의 부분은 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에서 제출된 증거들에다가 이 법원에서 제출된 증거들을 보태어 다시 살펴보더라도 원고의 주장을 배척한 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다.

이 법원의 판결이유는, 아래 제2항 기재와 같이 일부 내용을 고쳐 쓰고, 원고가 이 법원에서 추가한 청구에 대하여 아래 제3항 기재와 같은 판단을 하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

- 제1심판결 제2쪽 10행의 “매수하는 계약을 체결하면서”를 “매수하는 계약(이하 위 부동산들을 ‘이 사건 각 부동산’, 위 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하면서”로 고친다.
- 제1심판결 제3쪽 5행의 “갑 1 내지 4호증” 다음에 “(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)”를 추가한다.

3. 이 법원에서 추가한 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

1) 원고와 피고 사이의 이 사건 매매계약은 더 이상 유효하지 않다는 점에 대해 당사자들 사이에 다툼이 없으므로 이 사건 매매계약은 실효되었다고 보아야 한다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 계약금 100,000,000원, 중도금에 대한 2019. 7. 12.부터 2019. 9. 23.까지 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 1,013,698원, 부동산수수료 손해액 등 29,034,812원 합계

130,048,510원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있는 피고의 근저당권말소의무에 관한 이행제공이 이루어지지 않았으므로, 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행으로 인해 해제된 것이라고 볼 수 없다. 설령 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행으로 인해 해제되었다고 하더라도, 계약에서 정한 손해배상액 100,000,000원(계약금 상당액)은 과다하여 90% 이상 감액되어야 하므로, 피고는 원상회복으로 최소한 계약금 90,000,000원, 중도금에 대한 2019. 7. 12.부터 2019. 9. 23.까지 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 1,013,698원, 부동산수수료 손해액 등 29,034,812원 합계 120,048,510원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 계약금 100,000,000원의 지급 청구에 관한 판단

가) 먼저, 피고는 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행으로 인해 해제되었고 그에 따라 계약금을 물취하였다는 주장을 하고 있을 뿐 이 사건 매매계약을 그대로 실효시키자는 주장을 하는 것은 아니므로, 이 사건 매매계약이 당사자 사이에 다툼 없이 실효되었음을 전제로 한 원고의 부당이득반환 주장은 받아들일 수 없다.

나) 다음으로, 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행으로 인해 해제되었는지에 대해 살펴본다. 앞서 피고의 채무불이행에 의한 매매계약 해제 주장에서 본 것과 같이 원고의 피고 채무불이행 주장이 모두 받아들여지지 않았고, 피고가 잔금지급일 다음날인 2019. 8. 14.경 및 2019. 9. 5.경 2회에 걸쳐 원고에게 잔금지급을 최고하였음에도 원고가 잔금을 지급하지 않아, 피고가 2019. 9. 23.경 원고에게 이 사건 매매계약 해제통보를 하고 중도금 100,000,000원을 반환한 사실은 앞서 본 것과 같다. 또한 갑 제2호증, 을 제6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 부동산에 채권최고액 1,100,000,000원, 근저당권자 주식회사 E, 채무자 피고로 된 근저당권이 설정되어 있었고, 그 피담보채무가 900,000,000원이었던 사실, 이 사건 매매계약 체결시 원고가 잔금 약 14억 원을 지급하면 그 돈으로 위 피담보채무를 변제하고 같은 날 위 근저당권설정등기를 말소하기로 약정한 사실, 피고는 중도금 수령일로부터 4일 후인 2019. 7. 16. 계약금 및 중도금으로 지급받은

돈(200,000,000원)보다 많은 300,000,000원을 피담보채무 원금으로 변제하여 피담보채무 원금이 600,000,000원이 남게 되었고, 은행담당자에게도 잔금을 수령하면 즉시 피담보채무 원금을 모두 변제하겠다고 통보하였던 사실, 피고가 원고로부터 계약금으로 지급받았던 100,000,000원은 손해배상액의 예정으로서 물취하였음을 이유로 원고에게 반환하지 않고 있는 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 피고는 잔금지급기일이 도과됨으로써 원고의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있게 된 피고의 근저당권말소의무에 관하여 이행제공 준비를 마친 상태에서 원고에게 잔금지급을 최고하였고, 원고가 기한 내에 잔금을 지급하지 않은 채무불이행 상태에서 피고가 해제통보를 함으로써 이 사건 매매계약이 해제되었다고 봄이 타당하다. 그리고 이 사건 매매계약에서 별도의 약정이 없는 한 계약금 상당액(100,000,000원)을 손해배상액으로 본다고 정하고 있는 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 그에 따라 원고가 지급한 계약금 100,000,000원은 피고에게 손해배상액으로서 귀속되었다고 보아야 한다.

다) 법원은 민법 제398조 제2항의 규정에 따라 손해배상액의 예정이 부당하게 과다하다고 인정하는 경우에는 이를 적당히 감액할 수 있다. 그러나, 앞서 본 사실 및 사정들에다가 ① 이 사건 매매계약에서 계약금 100,000,000원은 전체 매매대금의 약 5.68%(= 계약금 100,000,000 / 전체 매매대금 1,760,000,000원 × 100%, 소수점 둘째 자리 미만 버림, 이하 같다)로 통상 계약금 액수로 정하는 비율(10%)에 비해 적은 액수인 점, ② 이 사건 매매계약에서 중도금도 계약금과 같은 금액인 100,000,000원에 불과하고, 승계되는 임대보증금 150,000,000원을 제외하면 전체 매매대금의 약 80.11%(= 잔금 1,410,000,000원 / 전체 매매대금 1,760,000,000원 × 100%)에 해당하는 돈이 전부 잔금으로 지급하기로 약정되어 원고에게 유리한 부분도 분명히 있었던 점 등을 더하여 보면, 피고가 물취한 손해배상예정액 100,000,000원이 부당히 과다하다고 볼 수 없다. 따라서 손해배상예정액이 감액되었음을 전제로 한 원고의 부당이득반환 주장은 받아들일 수 없다.

2) 중도금에 대한 법정이자 및 부동산수수료 손해액 등의 지급 청구에 관한 판단

앞서 본 것과 같이 이 사건 매매계약이 해제된 2019. 9. 23. 중도금이 원고에게 반환되었으므로 중도금에 대한 법정이자 발생할 여지가 없고, 피고의 채무불이행 사실이 인정되지 않는 이상 원고가 지출한 부동산수수료 등 비용 상당액을 피고가 부당이득으로서 취득하였다고 볼 수도 없다. 따라서

원고의 이 부분 부당이득반환 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 원고가 이 법원에서 추가한 청구도 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장병준, 판사 목명균, 판사 이순혁