

부산지방법원 2021. 9. 1 선고 2020가합49146 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 홍경원

소송복대리인 변호사 장선

소송복대리인 변호사 조현제

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 정인

담당변호사 박성철

변론 종결2021. 7. 14.

판결 선고2021. 9. 1.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 600,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 건축자재 도·소매업, 부동산 개발 및 공급업, 주택신축판매업 등을 영위하는 법인이다.
- 2) 피고(변경 전 상호: 주식회사 C)는 포항시 북구 D 외 14필지(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자로 토목공사업, 건축공사업, 부동산 및 주택건설 매매·임대·관리사업 등을 영위하는 법인이다.

나. 원고와 피고 사이에 부동산 매매계약의 체결

- 1) 원고는 하우스타운 건립 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 목적으로 2019. 12. 6. 피고와 사이에, 이 사건 각 부동산에 관하여 매매대금을 '5,500,000,000원'(계약금 600,000,000원은 매매계약 체결 시 지불하고 중도금은 없으며 잔금 4,900,000,000원은 2020. 5. 20.까지 지급하는 조건)으로 정하여 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

[이 사건 매매계약의 주요 내용]

제2조(매매대금)

매매대금은 금오십오억원(₩5,500,000,000원)으로 한다.

제3조(매매대금 지불방법)

계약금 육억원(₩600,000,000)은 본 매매계약 체결 시 지불하고 중도금은 없으며 잔금 사십구억원(₩4,900,000,000원)은 2020년 5월 20.일까지 지불하기로 한다(잔금 지급기일은 연장할 수 없다).

다만 사업 진행상 사업 지연사유 발생 시 "갑"('피고'를 지칭하고 이하 이 표에서 같다)이 납득할 수 있는 범위에 한해 1회 1개월간 잔금 지급기일을 연장할 수 있다.

제4조(건축허가 책임)

1. "을"('원고'를 지칭하고 이하 이 표에서 같다)은 "갑"의 명의로 건축허가를 받음에 있어 허가 관련 제반비용은 "을"의 부담으로 하고 건축허가 관련한 모든 책임은 "을"에게 있으며 "갑"은 책임이 없다.

2. "갑"은 "을"이 건축허가를 득하고 잔금을 지불 완료하였을 시는 "갑"은 "을"에게 건축주 명의 변경을 하여 주기로 한다.

3. "을"은 건축허가 관련한 제반비용에 대해 어떠한 명목으로도 "갑"에게 이를 청구할 수 없다.

제5조(소유권 이전)

1. "갑"은 "을"로부터 제3조의 잔금을 수령함과 동시에 "을"에게 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류를 완비하여 교부하여야 한다.

2. 상기 소유권 이전과 관련하여 "을"이 등기관리자 변경이 필요할 시는 "갑"은 "을"이 요구하는 제3자 명의로 권리자를 변경하여 주기로 한다.

제6조(건축허가 서류제공)

"갑"과 "을"은 본 매매계약을 체결하고 "갑"은 계약금을 수령함과 동시에 "을"이 요청할 경우 "갑"의 명의로 건축허가 신청에 따른 필요한 서류를 "을"에게 제공하기로 한다.

제11조(사업목적)

"을"은 표시부동산에 하우스타운 등 건립을 추진하는데 그 목적이 있다.

제13조(계약의 해제 및 해지)

"갑"과 "을"은 본 계약을 충실히 이행하여야 하며 계약을 불이행 하였을 시 불이행한 자는 그 상대방에 손해를 배상하여야 하며 피해를 입은 자는 상대방에게 본 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 계약체결 후 매도인 "갑"은 잔금 지급일 이전에 일방적인 계약 파기는 할 수 없으며, "갑"의 사정으로 계약을 파기할 시에는 계약금의 3배에 해당하는 위약금을 지급할 것을 약속한다.

제16조(특약사항)

"갑"과 "을"은 본 계약 내용에 미비된 사항에 대하여는 특약으로 정할 수 있다.

2) 한편 원고는 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하면서, 이 사건 매매계약의 내용에 우선하는 다음과 같은 내용의 특약사항(이하 '이 사건 특약'이라 한다)을 정하였다.

[특약사항]

본 특약사항은 본 계약 내용에 우선한다.

1. 매수인의 사정으로 인하여 잔금 이행을 하지 못할 시는 계약금은 "갑"('피고'를 지칭하고 이하 이

표에서 같다)에게 귀속되고 어떠한 이의 제기도 할 수 없고 또한 청구도 할 수 없다. 단, 잔금일 전에 매도인 "갑"은 일방적 계약 파기는 절대 불가하며, 그 손해배상으로 계약금의 3배에 해당하는 금액을 지급하기로 한다.

2. 매수인이 추진하는 사업과 관련하여 인허가 문제는 매수인이 현장을 확인하고 토지대장 등을 열람하여 인허가 가능 여부를 확인하였으므로 그와 관련한 모든 책임은 "을"('원고'를 지칭하고 이하 이 표에서 같다)에게 있다.

3. 1) "을"은 계약금을 지불한 후 "을"의 자본과 "을"의 책임으로 "갑" 명의로 건축 허가를 받기로 하고 잔금 지불한 후 "갑"은 "을"에게 건축주 명의 변경을 하여 주기로 한다.

2) 건축허가 관련한 민원해결 등 모든 책임은 "을"에게 있고 "갑"은 책임을 부담하지 않는다.

4. "을"은 본 계약 체결한 후 15일 이내에 "갑" 명의로 해당 부동산에 대한 경계측량을 신청하기로 하고 또한 해당 부동산의 지상 무단 경작자들의 명도는 "갑"이 책임지고 명도하기로 한다. 측량과 관련된 제반 비용은 "을"이 부담한다.

5. "을"은 인허가 문제 등으로 사업 추진이 진행되지 못하더라도 "을"의 책임으로 하고 "을"이 소요된 사업추진비(제반 경비 포함)등 어떠한 명목으로도 "갑"에게 청구할 수 없다.

6. 계약 체결 후 30일 이내 "을"은 해당 부동산 지상의 보존 및 관리 등의 목적으로 가설펜스 설치할 것이며, 그 비용은 "을"이 부담하고 "갑"은 이를 동의한다.

7. "을"은 본 계약 체결 이전에 11조의 하우스 타운 건립을 추진하기 위해 수차례 현장을 확인하고 건축허가 가능 여부에 대해 허가관청에서 허가가 가능함을 확인하고 본 계약을 체결하였으므로 건축허가 문제는 모든 책임이 "을"에게 있고 "갑"은 그에 대한 책임을 부담하지 않는다.

다. 원고의 계약금 지급

원고는 이 사건 매매계약의 체결일인 2019. 12. 6. 계약금 600,000,000원을 피고에게 지급하였다.

라. 원고와 피고 사이의 내용 증명

1) 원고는 2020. 5. 18. 피고에게, '이 사건 각 부동산에서의 하우스타운 건립 사업은 부지의 약 1/3 가량이 개발 불가한 준보전산지임에 따라 사업성이 떨어지고, 코로나 19 사태의 발생으로 사회적

여건상 대출과 시공사 선정이 원활하지 않아서, 잔금의 이행일을 지킬 수 없는 상황이니, 당분간 잔금일을 연장해 주시기를 요청한다'는 내용의 내용증명을 발송하였다. 이에 대하여 피고는 2020. 6. 15. 원고에게, '원고가 연장된 잔금 지급기일인 2020. 6. 9.까지도 잔금 이행을 하지 않았기에 이 사건 매매계약은 2020. 6. 10.자로 해약함을 통고하고, 원고가 지불한 계약금 600,000,000원은 이 사건 특약에 의해 위약금으로 피고에 귀속하며 원고의 잔금 불이행으로 인해 피고가 입은 손해에 대해서는 별도 손해배상을 청구할 예정이다'라는 내용의 답신을 하였다.

2) 원고는 2020. 6. 25. 피고에게 재차, '이 사건 매매계약 체결 당시에 이 사건 각 부동산의 경계 부분의 설명을 피고로부터 제대로 듣지 못하였고 계약 후 인·허가 과정에서 토지 조서상의 약 1/3 가량이 경사도에 의해 개발 불가한 부지임을 알게 되었으며 서로가 예상하지 못한 코로나-19가 전 세계적으로 창궐하여 당장에 사업을 진행하기 어려운 상황이 되었으니 원고의 입장을 헤아려 달라'는 취지의 내용증명을 발송하였다. 이에 피고는 2020. 6. 30. 원고에게, '피고는 소유권 이전 관련 매도인 인감증명서 발행 등 의무 이행을 완료하였으나 원고는 약정된 잔금 기일에 정당한 사유 없이 잔금이행을 하지 않아 앞서 해약 통보한 바와 같이 이 사건 매매계약이 해약되었음을 다시 한번 통지한다'는 내용의 답신을 하였다.

3) 원고는 2020. 7. 8. 피고에게, '피고가 주장하는 이 사건 매매계약의 해약을 철회해주시고, 컨설팅 업체를 통해 향후 상황의 협의를 요청드린다'는 취지의 내용증명을 발송하였고, 이에 대하여 피고는 2020 7. 17. 원고에게, '원고가 요청하는 이 사건 매매계약 해약 철회는 부득이하게 수용할 수 없음을 이해해 달라'는 취지의 답신을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5, 제7호증의 1, 2, 3, 4, 5, 6, 제8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

1) 피고는 원고에게 다음과 같은 이유로 원고가 기지급한 계약금 600,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

가) 이 사건 매매계약의 착오 취소

원고가 이 사건 매매계약의 체결 이후 이 사건 각 부동산에 관한 실제 측량을 진행한 결과 이 사건 각 부동산의 외형상 드러난 경계와 실제 경계가 전체 면적을 기준으로 약 1/3 가량 차이가 나고, 이 사건 각 부동산의 약 1/3이 개발 불가능한 준보전산지로 판명되었다. 이러한 사정은 이 사건 매매계약에 있어서 중요부분에 해당하고 원고가 이 사건 각 부동산이 정상적으로 개발 가능한 것으로 착오하여 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이다. 따라서 원고는 민법 제109조에 따라 이 사건 소장부분 송달로써 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.

나) 이 사건 매매계약의 사기 취소

나아가 피고의 대표자인 사내이사 E과 피고 측 컨설팅업체인 F은 이 사건 각 부동산의 실제 경계는 물론 이 사건 각 부동산의 약 1/3이 개발 불가능하다는 사정을 충분히 인식하고 있었음에도 이를 원고에게 알리지 않은 채 이 사건 매매계약을 체결하도록 유인하였다. 따라서 원고는 민법 제110조에 따라 이 사건 소장부분의 송달로써 사기를 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다.

2) 설령 이 사건 매매계약이 취소될 수 없다고 하더라도 이 사건 매매계약의 무산으로 인하여 사실상 피고가 입은 손해가 없고, 피고 측에서 이 사건 각 부동산의 실제 경계는 물론 이 사건 각 부동산의 약 1/3이 개발 불가능하다는 사정을 원고에게 고지하지도 않았는바 이러한 사정들을 고려하면 피고에게 귀속된 600,000,000원의 위약금은 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다.

나. 피고

원고는 이 사건 매매계약을 체결하기에 앞서, 이 사건 각 부동산의 현장을 수차례 확인하고, 토지대장 등을 열람하여 인·허가 가능 여부를 확인하는 등 원고가 추진하려는 이 사건 사업의 실현 가능성 여부에 관하여 충분히 조사·파악한 후 이 사건 매매계약을 체결하였다. 실제 이러한 내용이 이 사건 매매계약이나 이 사건 특약에 명확히 기재되어 있을 뿐만 아니라 이와 관련된 모든 책임 또한 원고가 부담하기로 약정하였으므로 원고가 착오 내지 사기를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하는 것은 부당하다.

3. 판단

가. 착오를 이유로 한 취소 주장에 관한 판단

1) 관련 법리 착오에 의한 법률행위의 취소가 인정되려면 법률행위 내용의 중요 부분에 착오가 있어야

하는데(민법 제109조 제1항), 이는 표의자에 의하여 추구된 목적을 고려하여 합리적으로 판단하여 볼 때 표시와 의사의 불일치가 객관적으로 현저하여야 하고, 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라도 경제적인 불이익을 입게 되는 결과 등으로 인해 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 생각될 정도여야 한다(대법원 2006. 12. 7. 선고 2006다41457 판결 등 참조). 법률행위 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 그 의사표시를 취소할 수 있으나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못하는 것인바, 여기서 '중대한 과실'이라 함은 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 결여한 것을 의미한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 99다64995 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 가) 살피건대 갑 제1, 2, 6, 9, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약서에 '원고가 이 사건 각 부동산에 하우스 타운 등 건립을 추진하는데 그 목적이 있다'고 하여 사업목적을 분명히 기재하고 있는 사실, 이 사건 특약에 의하면 원고가 이 사건 매매계약 체결 후 15일 이내에 피고 명의로 이 사건 부동산에 대한 경계측량을 신청하기로 한 사실, 이 사건 각 부동산에 있는 콘크리트로 된 축대나 그물망의 위치가 이 사건 각 부동산의 실제 경계와는 상이한 곳에 있는 사실, 피고가 2008년경 포항시장의 이 사건 각 부동산에서의 주택건설산업계획승인 반려 처분에 대하여 취소를 구하는 내용의 행정소송을 제기하였으나 이 사건 각 부동산에서의 고층아파트 건축 행위는 산지훼손과 집중 호우 시 산사태 우려, 경사지 토압으로 옹벽붕괴가 예상되는 등 주민안전을 위협할 수 있다는 이유 등으로 2010. 5. 26. 패소판결을 선고받고 2010. 7. 27. 위 소를 취하한 사실, 이 사건 매매계약을 체결하기 이전인 2017년경 소외 G이 포항시장을 상대로 이 사건 각 부동산에서의 주택건설(대지조성)사업계획 승인 신청을 하였던 사실이 인정되기는 한다.

나) 그러나 다른 한편, 위 1.항에서 본 인정사실에 위 1.항의 [인정 근거]에서 든 증거들, 갑 제4, 6, 8, 9, 10, 11호증, 을 제4호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 등을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 위 가)항 기재 사실이나 그 밖에 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 법률행위의 중요부분에 관하여 착오를 일으켰다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 나아가 아래에서 보는 사정 등에 비추어 보면 설령 중요 부분의 착오가 있었다고 하더라도 이는 원고의 중과실로 인하여

발생한 것으로 봄이 타당하다.

① 이 사건 특약에는 '원고가 인허가 문제 등으로 사업 추진을 진행하지 못하더라도 원고의 책임으로 하고, 원고는 소요된 사업추진비(제반 경비 포함)등 어떠한 명목으로도 피고에게 청구할 수 없다'거나 '잔금 지급일 전에 피고의 일방적 계약 파기는 절대 불가하며, 그 손해배상으로 계약금의 3배에 해당하는 금액을 지급하기로 한다'는 내용이 포함되어 있다. 이러한 특약 내용에 비추어 보면 원고로서는 이 사건 사업 추진에 따른 위험을 상당 부분 감수하면서까지 이 사건 사업의 추진을 위하여 이 사건 각 부동산을 현실적으로 매수할 필요성이 있었고, 그에 따라 피고보다는 원고가 이 사건 매매계약의 체결에 더 적극적이었던 것으로 보인다.

② 원고는 이 사건 매매계약을 체결한 이후 12일이 지난 2019. 12. 18.경 건축사무소에 의뢰하여 이 사건 사업을 위한 타운하우스 신축계획안을 구체적으로 작성하였는데, 신축계획안에는 구적도, 공사계획평면도, 공사계획배치도 등 이 사건 각 부동산의 측량 내용도 자세히 포함되어 있었다. 즉 원고로서는 적어도 그 즈음에는 이 사건 각 부동산의 경사도라든지 이 사건 각 부동산 중 일부가 준보전산지에 속한다는 사실에 관하여 잘 알게 되었던 것으로 보인다(원고는 2021. 4. 13.자 준비서면을 통하여 타운하우스 신축계획안에 첨부된 공사계획평면도 등을 언급하며, '이 사건 각 부동산의 약 1/3 가량이 경사도가 20도를 넘어 개발행위가 불가능한 준보전산지에 해당한다'는 취지로 주장하기도 하였다). 그럼에도 원고는 이때로부터 약 5개월이 지난 이 사건 매매계약의 잔금일이 다 되어서야 비로소 피고에게 이 사건 각 부동산의 경사도나 준보전산지의 개발가능성 등을 문제 삼기 시작하였다.

③ 나아가 원고가 피고에게 보낸 내용증명을 살펴보더라도, 이 사건 각 부동산의 경계나 개발가능성 등을 문제 삼는 내용도 포함되어 있지만 이와 동시에 원·피고가 예상하지 못한 코로나가 창궐하여 대출이 어려우므로 피고에게 잔금 지급기일을 유예해 달라거나 이 사건 매매계약의 해약을 철회해 달라는 내용 또한 지속적으로 포함되어 있는바, 원고로서도 이 사건 매매계약이 해제 내지 취소되는 것보다는 잔금 지급기일의 유예를 요청하면서까지 어떻게든 이 사건 매매계약을 유지하려고 했던 사정이 엿보이기도 한다.

④ 이 사건 특약에 '원고는 이 사건 매매계약 체결 전에 이 사건 사업을 추진하기 위해 수차례 현장을

확인하고 건축허가 가능 여부에 대해 허가 관청에서 허가가 가능함을 확인하였다'는 내용이 기재되어 있는 점에 비추어 보면, 원고는 이 사건 매매계약을 체결하기에 앞서 직접 이 사건 각 부동산을 둘러보고, 이 사건 각 부동산의 경계나 현황을 확인하는 등 현장조사를 수행했던 것으로 보인다. 따라서 원고로서는 이 사건 매매계약 체결 이전에 이미 이 사건 각 부동산의 경사도나 경계 등을 잘 알 수 있는 상황에 위치에 있었던 것으로 보이기도 한다.

⑤ 설령 원고 주장과 같이 이 사건 각 부동산의 현황을 세세하게 둘러보지 않았음에도 이와 같은 내용을 기재한 것이라면 원고 스스로가 허위의 내용을 기재한 약정을 한 것일 뿐만 아니라 매매대금 합계 5,500,000,000원에 달하는 거액의 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 사전에 이 사건 각 부동산의 경계나 경사도를 확인하고 개발 가능성 여부를 타진하는 등 충분히 확인, 조사하지 않았던 것으로 보이므로 이는 원고의 중과실로 평가될 수 있는 사정들이기도 하다.

⑥ 일반적으로 토지에 대한 매매는 특별한 사정이 없는 한 현실의 경계와 관계없이 지적공부상의 경계와 지적에 의하여 확정된 토지를 매매의 대상으로 하는 것으로 보아야 할 것이고, 매매당사자가 그 토지의 실제의 경계가 지적공부상의 경계와 상이한 것을 모르는 상태에서 당시 실제의 경계를 대지의 경계로 알고 매매하였다고 해서 매매당사자들이 지적공부상의 경계를 떠나 현실의 경계에 따라 매매목적물을 특정하여 매매한 것이라고 볼 수는 없다고 할 것인데(대법원 2005. 3. 24. 선고 2004다71522, 71539 판결 등 참조), 이 사건 매매계약서 역시 매매 목적물을 공부상 면적을 기준으로 하고 있을 뿐, 이 사건 각 부동산의 실제 경계에 따라 매매목적물을 확정한다는 등의 내용이 전혀 포함되어 있지 않다.

⑦ 이 사건 각 부동산은 원고의 매수가 무산된 이후 2021. 1. 11. 이 사건 매매계약의 매매대금을 상회하는 6,700,000,000원에 H 주식회사에 매도되었는바, 과거 이 사건 각 부동산에서의 주택건설사업계획 승인이 반려되었다거나 이 사건 각 부동산에 일부 준보전산지가 포함되어 있다고 하더라도 이러한 점만으로 이 사건 각 부동산의 개발가치가 없는 것으로 단정할 수도 없다.

다) 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 사기를 이유로 한 취소 주장에 관한 판단

1) 이 사건 각 부동산에 있는 콘크리트로 된 축대나 그물망과 이 사건 각 부동산의 실제 경계가 상이한

사실, 과거 이 사건 각 부동산에서의 주택건설사업계획 승인이 반려되었던 적이 있었던 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제2호증의 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 매매계약 체결 당시 원·피고 뿐만 아니라 F이 함께 컨설팅업체로 서명날인한 사실이 인정되기는 한다.

2) 그러나 다른 한편, 위 3. 가. 2)항에서 본 사정에다가 갑 제11호증, 을 제4호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 각 부동산이 2021. 1. 11. 이 사건 매매계약의 매매대금을 상회하는 6,700,000,000원에 H 주식회사에 매도되었는데, 이러한 점에서 이 사건 각 부동산에서의 개발 사업이 절대적으로 불가능하다고 보기는 어려운 점, ② 원고는 이 사건 매매계약 체결 이전에 이 사건 각 부동산 현장에 방문하였다고 인정하고 있는바, 당시 원고 스스로 육안으로 확인한 현실 경계(콘크리트 축대 등)내 부동산만으로도 계약 목적을 달성할 것으로 생각하고 계약을 체결한 것으로 보이는 점, ③ 피고 또는 F이 원고가 이 사건 특약 등을 통하여 이미 확인하거나 조사한 내용을 넘어서 이 사건 매매계약의 목적을 달성하기 어려울 정도의 사항에 관하여 이를 묵비하거나 허위로 고지하였다고 볼 만한 사정은 확인되지 않는 점, ④ 의사표시의 상대방이 아닌 자로서 기망행위를 하였으나 민법 제110조 제2항에서 정한 제3자에 해당되지 아니한다고 볼 수 있는 자란 그 의사표시에 관한 상대방의 대리인 등 상대방과 동일시할 수 있는 자만을 의미하고, 단순히 상대방의 피용자이거나 상대방이 사용자책임을 져야 할 관계에 있는 피용자에 지나지 않는 자는 상대방과 동일시할 수는 없어 이 규정에서 말하는 제3자에 해당한다고 할 것인데(대법원 1998. 1. 23. 선고 96다41496 판결 등 참조), F이 피고와 컨설팅 계약을 체결하였다는 사정만으로 F이 이 사건 매매계약 체결에 있어서 피고의 대리인 등 피고와 동일시할 수 있는 자라고 보기는 어려운 점, ⑤ 이와 같이 F을 피고와 동일시할 수 있는 자라고 보기 어려운 이상 원고가 제3자인 F의 기망을 이유로 이 사건 매매계약을 취소하려면, 민법 제110 제2항에 따라 피고가 그러한 사실을 알았거나 알 수 있었음이 입증되어야 하는데 이에 관하여 원고의 아무런 주장·입증도 없는 점 등을 더하며 보면 위 1)항 기재 사실이나 그 밖에 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 피고 측의 기망행위에 체결되었다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3) 따라서 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

다. 위약금 감액 주장에 관한 판단

1) 법원이 손해배상의 예정액을 부당히 과다하다고 하여 감액하려면 채권자와 채무자의 경제적 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 경위와 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래 관행과 경제상태 등을 참작한 결과 손해배상 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 한다(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다41719 판결 등 참조).

2) 갑 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 특약 1항에서는 "원고의 사정으로 잔금 이행을 하지 못할 시는 계약금은 이미 지급된 계약금은 반환하지 않는다."라고 규정하고 있는바, 위 규정은 위약금 약정에 해당하고, 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정된다(민법 제398조 제1, 4항). 나아가 이 사건 매매계약은 원고의 잔금 지급 불이행으로 해제되었으므로 이 사건 계약금은 예정된 손해배상액으로써 특별한 사정이 없는 한 피고에게 귀속된다.

원고는 이에 대하여, 계약금 600,000,000원 전액이 피고에게 귀속되는 것은 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다고 주장하나, 이 사건 매매계약의 내용과 해제 경위 등 앞서 본 사정에다가 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 부동산 거래에서 총 거래대금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 삼는 것은 거래 관행상 통상적인 수준으로서 이를 과다하다고 보기 어려운데, 원고와 피고 사이에 약정한 위약금은

600,000,000원으로서 이 사건 매매대금인 5,500,000,000원의 10%인 550,000,000원을 약간 상회하는 것에 불과한 점, ② 피고는 원고의 요청에 따라 잔금 지급기일을 연장해 주기도 한 점, ③ 원고는 이 사건 매매계약의 무산으로 인하여 피고가 입은 손해가 전혀 없었다고 주장하나, 피고가 원고의 잔금 지급의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약의 해약을 통보하기까지 계약금의 3배에 해당하는 위약금 조건 하에 위 계약에 구속되는 불이익을 감수한 이상 손해가 없었다고 볼 수는 점(나아가 피고는 2021. 6. 1.자 준비서면을 통하여 원고로부터 매매대금을 지급받지 못하여 부득이 은행 대출을 실행함에 따라 대출금에 대한 이자 상당액의 손해를 입고 있다고 주장하고 있기도 하다)등을 더하여 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약 계약 체결 당시 원고가 경제적 약자의 지위에 있었다거나, 계약금의 물취가 원·피고 사이에 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3) 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 신현기