

부산지방법원 2022. 12. 16 선고 2022나49397 판결 [계약금 반환 청구]

재판경과

부산지방법원 2022. 12. 16 선고 2022나49397 판결

부산지방법원 2022. 4. 19 선고 2021가소574738 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 김준호

피고, 피항소인주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 국제

담당변호사 임한수

변론 종결2022. 11. 11.

판결 선고2022. 12. 16.

제1심판결부산지방법원 2022. 4. 19. 선고 2021가소574738 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 21,330,000원 및 이에 대하여 2021. 7. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

피고는 원고에게 16,330,000원 및 이에 대하여 2021. 7. 28.부터 2022. 4. 19.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2021. 7. 28. 피고와 사이에 부산 사상구 C건물 D호와 E호(이하 '이 사건 각 오피스텔'이라 한다)를 각 163,300,000원에 분양받기로 계약(이하 '이 사건 각 공급계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 D호 계약금 16,330,000원 중 5,000,000원과 E호 계약금 16,330,000원 합계 21,330,000원을 카드로 결제하였다.

나. 원고는 위 계약 당시 이 사건 각 오피스텔 공급계약서(이하 '이 사건 각 공급계약서'라 한다)의 매수인란에 서명하였고, 2차 계약금 미납 및 계약해지 시 분양대금의 10%에 해당하는 위약금이 발생할 수 있음을 확인한다는 오피스텔 계약자 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)도 작성하였다.

다. 이 사건 각 공급계약서 제1조 제2항에는 '이 사건 오피스텔의 계약금 등 공급대금은 F(주)의 대구은행 계좌로 입금하도록 되어 있고 그 외의 계좌로 입금한 것은 인정하지 않는다'고 정하고 있고, 위 계약서 제4조에는 원고가 지정된 일자에 계약금 2차를 납부하지 아니하여 14일 이상의 유예기간을 정하여 2회 이상 최고하여도 납부하지 아니한 경우 피고가 본 계약을 해제할 수

있고(제1항), 원고가 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본계약을 해제할 수 있다고 정하고 있으며(제2항), 위 계약서 제5조에는 위 제4조에서 정한 사유로 계약이 해제된 때에는 원고가 기납부한 공급금액 중 총공급금액의 10%의 위약금을 피고에게 귀속하는 것으로 정하고 있다. 라. 원고는 2021. 7. 29. 피고 측 G 팀장에게 이 사건 각 공급계약을 해지하겠다고 하면서 원고가 카드로 결제한 21,330,000원에 대한 환불을 요구하였고, 2021. 8. 2. 피고에게 이 사건 각 공급계약을 취소한다는 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 6호증, 을 제2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 이 사건 각 공급계약이 성립되었는지 여부 가) 원고의 주장

원고는 이 사건 각 공급계약서에서 지정한 계좌로 계약금을 입금한 것이 아니라 카드로 결제하여 계약금이 지급되었다고 할 수 없고 계약에 필요한 서류도 제출하지 않았으므로 이 사건 각 공급계약은 체결되지 않았고, 설령 피고에게 계약금 명목으로 21,330,000원이 입금되었다고 하더라도 그것은 가계약금에 불과하므로 전액 반환되어야 한다.

나) 판단

계약이 성립하기 위해서는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니지만 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 하고, 그러한 정도의 의사의 합치나 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약은 성립하지 아니한 것으로 보는 것이 타당하다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017다242867 판결 등 참조). 한편 매매계약은 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 계약으로 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어짐으로써 성립하는 것이다(대법원 1996. 4. 26. 선고 94다34432 판결 참조).

앞서 든 증거들에 의하면 원고가 이 사건 각 공급계약서와 계약자 확인서에 자필로 서명한 사실을 인정할 수 있고, 원고가 이 사건 각 공급계약에 따라 계약금 일부 또는 전부를 피고에게 카드로 결제한 이상, 위 각 공급계약서에 계약 년월일의 기재가 없고 원고의 인장 날인이 없고 원고가 위 공급계약서나 계약자 확인서를 교부받지도 않았으며 인감증명, 인감도장, 등본을 피고에게 교부하지 않았다고 하더라도 원고와 피고의 의사 합치에 따라 유효하게 이 사건 각 공급계약이 체결되었다고 봄이 타당하다.

이에 대하여 원고는, 원고가 이 사건 각 공급계약에 따른 계약금을 카드로 결제하여 계약금 지급의 효력이 없다고 주장하나, 공급계약서에 계약금을 지정된 계좌를 입금하도록 한 것은 계약금 입금 여부에 대한 분쟁을 방지하고자 하는 조항에 불과하고, 이 사건의 경우 원고가 분양계약의 직접 상대방인 피고에게 카드결제를 통하여 계약금을 지급한 것이므로 계약금 지급의 효력이 없다거나 가계약금에 불과하다는 원고의 주장 역시 이유 없다.

2) 동기의 착오에 의한 계약 취소 주장에 대한 판단 원고는, 피고가 제공한 시세차익 등 예상수익률에 관한 잘못된 정보에 의한 동기의 착오로 이 사건 분양계약을 체결하였으므로 취소되어야 한다고 주장하나, 동기의 착오를 이유로 취소하려면 법률행위의 내용 중 중요 부분에 착오가 있고 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하거나, 동기가 피고의 부정한 방법에 의해 유발되어야 하는데, 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기 어려우므로, 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

3) 불법행위에 의한 손해배상청구 또는 부당이득금 반환청구 주장에 대한 판단 원고는, 피고가 과대 광고 수준을 넘어 예상 임대수익률을 기망하여 계약을 체결하도록 하였거나, 계약금을 카드로 결제할 경우 계약금으로 인정될 수 없음을 알면서도 카드결제로 계약금을 지급하도록 기망하였고, 법률상 원인 없이 보관하고 있는 계약금의 반환을 거부하고 있으며, 원고가 이 사건 각 공급계약에 대하여 취소의 의사표시를 하여 카드결제를 취소하여 함에도 원고가 카드로 결제한 21,330,000원 중 16,330,000원을 F 주식회사에게 입금하였으므로 이러한 피고의 행위는 불법행위 또는 부당이득에 해당한다고 주장한다.

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로도 피고가 원고를 기망하여 이 사건 각 공급계약을

체결하였다거나 카드결제를 하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 공급계약은 유효하게 체결되었고, 원고가 피고에게 카드결제를 통하여 계약금을 지급한 이상 계약금 지급의 효력이 없다고 볼 것은 아니므로 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

4) 이 사건 각 공급계약의 해제 여부 원고는 이 사건 각 공급계약이 무효 또는 취소되지 않을 경우 계약이 해제되었음을 전제로도 이 사건 청구를 하고 있고, 피고 또한 위 각 분양계약의 해제를 전제로 위약금 물취를 주장¹⁾ 하고 있으므로, 이 사건 각 공급계약은 원고가 피고에게 이 사건 각 공급계약의 해지를 통보한 2021. 7. 29. 이 사건 각 공급계약서 제4조 제2항에 따라 임의해제되었다.

5) 소결 그렇다면 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 각 공급계약 해제로 인한 원상회복으로 원고가 피고에게 지급한 21,330,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 위약금 물취 주장에 관한 판단

1) 원고의 위약금 지급의무 가) 원고가 2차 계약금을 미납하거나 계약해지 시 분양대금의 10%에 해당하는 위약금이 발생할 수 있음을 확인한다는 이 사건 확인서를 작성한 점, 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행에 따라 해제된 점은 앞서 본 바와 같으므로 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 확인서에 따라 분양대금의 10%에 해당하는 위약금을 지급할 의무가 있다.

나) 한편 위와 같은 위약금 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되는바, 민법 제398조 제2항은 "손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다."라고 정하고 있고, 손해배상 예정액을 감액하기 위한 요건인 '부당성'은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기와 경위, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 인정된다(대법원 2020. 11. 26. 선고 2020다253379 판결).

앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에다가 이 사건 분양계약의 체결 경위, 원고와 피고의 관계, 계약의 목적 및 내용 등 제반 사정들을 더하여 보면, 이

사건 각 오피스텔 계약서에서 정한 위약금(계약금) 16,330,000원이 총 공급대금의 10% 금액으로 일반적인 거래관행에 부합하기는 하지만 이 사건의 경우에 있어서는 예외적으로 부당하게 과다하다고 판단되므로 이를 50%로 감액함이 상당하다.

① 이 사건 각 공급계약서에 따르면 계약금은 지정된 계좌로 입금하도록 되어 있음에도 불구하고, 피고는 그 규정에 어긋나게 원고에게 계약금을 카드결제로 지급하도록 권유하였고, 원고로 하여금 한 개의 신용카드가 한도초과로 승인 거절되자 다른 신용카드로 결제하게 하는 등 분양계약 체결을 적극 유인하였다.

② 원고는 카드 결제를 통하여 이 사건 오피스텔 E호에 대한 계약금 16,330,000원은 모두 지급하였으나, D호에 대한 계약금은 16,330,000원 중 5,000,000원만 지급하였다. 그런데 위약금은 원고가 기 지급한 계약금을 기준으로 정하는 것이 아니라 계약된 총 공급대금(호실 별로 각 163,300,000원)의 10%로 되어 있다.

③ 원고가 이 사건 각 공급계약 체결 바로 다음날 피고를 찾아가 분양계약의 취소 또는 해제를 요구한 점을 감안할 때, 피고가 구체적·현실적으로 입은 손해는 크지 않을 것으로 보인다.

다) 따라서 원고는 피고에게 위약금으로 16,330,000원[= 32,660,000원(= 호실 당 16,330,000원 × 2) × 50%]를 지급할 의무가 있다.

2) 원고의 주장에 대한 판단 이에 대하여 원고는, 원고가 피고에게 실제 납부한 금액을 기준으로 위약금을 산정하여야 한다는 취지로 주장한다.

그러나 채무불이행시 계약금 상당액을 위약금으로 한다는 위약금 약정은 민법 제565조 제1항과 달리 금전 기타 물건의 교부를 요건으로 한다고 볼 수 없고(대법원 1999. 10. 26. 선고 99다48160 판결 등 참조), 이 사건 공급계약 및 이 사건 확인서의 위약금 관련 문언을 계약금의 교부를 전제로 하는 것으로 해석할 수 없으므로, 이 사건 각 공급계약에 따른 계약금이 지급되지 않았다고 하더라도 이 사건 각 공급계약의 계약금을 기준으로 위약금을 산정함이 타당하다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결

따라서, 피고는 원고에게, 원고가 피고에게 지급한 21,330,000원에서 위 위약금 16,330,000원을 공제한 나머지 5,000,000원(= 21,330,000원 - 16,330,000원) 및 이에 대하여 이 사건 각

공급계약에 따른 계약금 교부일인 2021. 7. 28.부터 피고가 그 이행의무의 존재여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 제1심법원 판결선고일인 2022. 4. 19.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사윤태식

판사황지현

판사박승휘

1) 2022. 1. 24.자 준비서면 참조