

부산지방법원 2022. 2. 17 선고 2021가합42203 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이동익, 이미현

피 고 B

소송대리인 변호사 이상운

변 론 종 결 2021. 12. 9.

판 결 선 고 2022. 2. 17.

주 문

1. 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

○ 주위적 청구취지 : 피고는 원고에게 300,000,000원 및 이에 대하여 2021. 2. 10.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 예비적 청구취지 : 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2021. 2. 10.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2021. 1. 13. 피고로부터 피고 소유의 양산시 C 대지 622.1㎡ 및 그 지상 철골조 근린생활시설 768.07㎡(이하 ‘이 사건 토지 및 건물’이라 한다)를 매매대금 52억 8,000만 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 같은 날 피고에게 계약금 3억 원을 지급하였다.

나. 이 사건 매매계약 중 주요한 사항은 아래와 같다.

빌딩 매매 계약서

제1조[매매대금 및 지급시기]

매매대금 오십이억 팔천만 원

계약금 삼억 원은 계약시에 지불하고

중도금 이십억 원은 2021년 2월 10일에 지불하며

잔금 이십구억 팔천만 원은 2021년 2월 26일에 지불한다.

제2조[소유권이전]

매도인은 매매대금의 잔금을 수령함과 동시에 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 위 부동산을 인도하여야 한다.

제7조[채무불이행과 손해배상]

매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고, 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해 배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

특약사항

1. 현 시설물 상태에서 매매한다. 임대차내역은 승계키로 한다.

다. 원고는 2021. 2. 8. 피고에게 ‘이 사건 건물의 임대수익을 통해 생활비 등을 마련하고자 하였으나 일부 상가의 연체 차임액이 과다하여 그 목적을 달성할 수 없는 상황이므로 이 사건 매매계약을 취소한다.’는 취지의 내용증명 우편을 발송하여 그 무렵 위 우편이 피고에게 도달하였다.

라. 이에 대해 피고는 2021. 2. 17. 원고에게 ‘조속한 시일 내 또는 잔금 지급기일인 2021. 2.

26.까지 중도금 및 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 매매계약을 해제한다’는 취지의 내용증명 우편을 발송하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 임대수익을 통해 생활비 등을 마련할 목적으로 상가 건물을 알아보던 중 피고로부터 ‘이 사건 건물 내 상가 7개 중 1개 상가에 대한 1개월분 차임만이 연체되었다’는 설명을 듣고 이 사건 건물을 매수하더라도 임대수익을 얻는데 문제가 없으리라는 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그러나 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 건물 내 3개 상가에 대해 각 2개월분의 차임이 연체된 상태였던바, 이에 원고는 2021. 2. 8.자 내용증명 우편을 통하여 피고에게 이 사건 매매계약을 취소한다는 의사를 표시하였다. 결국 이 사건 매매계약은 위 내용증명 우편의 송달로써 적법하게 취소되었다 할 것이므로, 피고는 원고에게 부당이득으로서 원고로부터 지급받은 계약금 3억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련 법리

의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라 함은 표의자가 그러한

착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고, 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 등 참조). 한편, 장래에 발생할 막연한 사정을 예측하거나 기대하고 법률행위를 한 경우 그러한 예측이나 기대와 다른 사정이 발생하였다고 하더라도 그로 인한 위험은 원칙적으로 법률행위를 한 사람이 스스로 감수하여야 하고 상대방에게 전가해서는 안 되므로 착오를 이유로 취소를 구할 수 없다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2016다12175 판결).

2) 구체적 판단

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 및 사실들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고에게 이 사건 매매계약 체결 당시 계약 내용의 중요한 부분에 착오가 있었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 착오를 원인으로 이 사건 매매계약을 취소한다는 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

① 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이미 이 사건 건물 내 일부 상가의 차임이 연체되어 있다는 점은 알고 있었으므로, 구체적인 연체 차임액을 제대로 인식하지 못하였다는 사정만으로 원고가 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 어떠한 착오에 빠졌다고 보기 어렵다.

② 원고는 이 사건 건물을 통해 안정적인 임대수익을 얻을 수 있으리라는 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다고 주장하는데, 이와 같은 착오는 동기의 착오로서 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 피고에게 그러한 동기를 명확하게 표시하였다거나 그와 같은 내용을 이 사건 매매계약의 내용으로 삼았음을 인정할 객관적인 증거도 없다.

③ 이 사건 매매계약서에 특약사항으로 ‘임대차내역은 승계기로 한다’고 기재되어 있으나 그 무렵까지 발생한 연체차임의 액수 등에 대해서는 아무런 언급이 없다. 결국 위 특약사항은 상가건물 임대차보호법 제3조 제2항의 규정을 확인하는 취지에 불과한 것으로 보이고, 달리 원고와 피고 사이에 임대수익 보장 내지 연체차임의 부담 등에 관한 논의가 있었다고 볼 만한 사정은 엿보이지 않는다.

④ 한편, 원고가 일정한 임대수익을 예상·기대하고 이 사건 매매계약을 체결하였더라도 이는 이 사건

건물의 수익성에 대한 평가 내지 판단의 문제이므로, 당초의 평가 내지 판단에 기초한 기대가 실현되지 않으리라는 위험은 원고가 스스로 감수하여야 하고, 그 위험을 피고에게 전가하여 이 사건 매매계약을 취소할 수 없다.

⑤ 임대차보증금을 통해 임차인의 차임 채무가 담보되는 이상 일부 상가의 차임이 연체되었다는 사정만으로 임대수익을 얻을 수 없게 되었다고 단정하기 어려운바, 위와 같은 사정만으로 보통 일반인이 원고의 입장에 섰더라도 이 사건 매매계약을 체결하지 않았으리라 보기도 어렵다.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

만약 이 사건 매매계약이 원고의 중도금 및 잔금지급의무 불이행으로 해제되었다 면, 이 경우 피고가 물취하기로 약정한 계약금 3억 원은 손해배상의 예정액으로서 부당히 과다하므로 감액되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게, 원고로부터 지급받은 계약금 중 50%에 해당하는 1억 5,000만 원(= 3억 원 × 50%)을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부

원고는, 원고의 채무불이행으로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 피고를 상대로 손해배상예정액 중 일부금의 반환을 구하고 있는바, 우선 이 사건 매매계약이 원고의 귀책사유로 인해 해제되었는지에 관하여 본다.

가) 관련 법리

쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는 것이므로, 매수인이 선이행의무 있는 중도금을 지급하지 않았다 하더라도 계약이 해제되지 않은 상태에서 잔대금 지급기일이 도래하여 그때까지 중도금과 잔대금이 지급되지 아니하고 잔대금과 동시이행관계에 있는 매도인의 소유권이전등기 소요서류가 제공된 바 없이 그 기일이 도과하였다면,

특별한 사정이 없는 한 매수인의 중도금 및 잔대금의 지급과 매도인의 소유권이전등기 소요서류의 제공은 동시이행관계에 있다 할 것이어서 그 때부터는 매수인은 중도금을 지급하지 아니한 데 대한 이행지체의 책임을 지지 아니한다(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다54604, 54611 판결 등 참조). 한편, 소정의 기간 내에 이행이 없으면 계약은 당연히 해제된 것으로 한다는 뜻을 포함하고 있는 이행청구는 그 이행청구와 동시에 그 기간 내에 이행이 없는 것을 정지조건으로 하여 미리 해제의 의사를 표시한 것으로 볼 수 있을 것이지만, 그 경우에 있어서도 동시이행관계에 있는 의무자의 일방이 상대방의 이행지체를 이유로 한 해제권을 적법하게 취득하기 위하여는 그 이행청구에 표시된 이행기가 ‘일정한 기간내’로 정하여진 경우라면 그 이행의 청구한 자가 원칙적으로 그 기간 중 이행제공을 계속하여야 할 것이고, ‘일정한 일시’ 등과 같이 기일로 정하여진 경우에는 그 기일에 이행제공이 있어야 할 것이다(대법원 1992. 12. 22. 선고 92다28549 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

이 사건의 경우, 원고는 2021. 2. 10. 중도금 지급기일이 도래하였음에도 피고에게 이를 지급하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이에 대해 피고가 원고에게 잔금 지급기일인 2021. 2. 26.까지 중도금 및 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 내용증명 우편을 발송한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 원고의 잔금 지급의무와 동시이행관계에 있는 피고의 소유권이전등기의무가 이행되거나 이행 제공된바 없이 잔금 지급일이 도래한 이상 원고의 중도금 및 잔금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 놓이게 되므로, 설령 피고의 위 해제통보를 원고의 채무불이행을 정지조건으로 하여 미리 해제의 의사를 표시한 것으로 보더라도, 피고가 원고에게 중도금 및 잔금 지급의무 지체책임을 물어 이 사건 매매계약을 해제하기 위해서는 잔금 지급일에 소유권이전등기의무를 이행하였거나 이행에 필요한 일체의 서류를 준비하여 그 뜻을 원고에게 통지하는 등 적법한 이행제공을 하여야 한다. 그런데 이 사건에서 피고가 원고에게 잔금지급일에 그 소유권이전등기의무를 이행하였다거나 이행을 제공하였다는 점에 관한 아무런 주장, 입증이 없다. 따라서 피고가 동시이행관계에 있는 자신의 채무에 대한 이행 제공 없이 원고의 중도금 및 잔금 지급의무 불이행만을 이유로 삼아 한 위 해제의사표시는 부적법하고, 달리 원고가 이행지체에 빠진

것으로 볼 수 없는 이상 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행으로 인하여 해제되었다고 단정할 수도 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

2) 손해배상예정액의 감액여부(가정적 판단)

설령 이 사건 매매계약이 원고의 귀책사유로 인하여 해제됨으로써 원고가 피고에게 지급한 계약금 3억 원이 이 사건 매매계약서 제7조에 따라 위약금으로 피고에게 귀속된다 하더라도, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우라면 법원은 이를 적당히 감액할 수 있으므로 이 사건 위약금 약정이 부당히 과다한지에 관하여 본다.

가) 관련 법리

민법 제398조가 규정하는 손해배상의 예정은 채무불이행의 경우에 채무자가 지급하여야 할 손해배상액을 미리 정해두는 것으로서 그 목적은 손해의 발생사실과 손해액에 대한 입증곤란을 배제하고 분쟁을 사전에 방지하여 법률관계를 간이하게 해결하는 것 외에 채무자에게 심리적으로 경고를 줌으로써 채무이행을 확보하려는 데에 있으므로, 채무자가 실제로 손해발생이 없다거나 손해액이 예정액보다 적다는 것을 입증하더라도 채무자는 그 예정액의 지급을 면하거나 감액을 청구하지 못한다. 따라서 민법 제398조 제2항에 의하여 법원이 예정액을 감액할 수 있는 ‘부당히 과다한 경우’라 함은 손해가 없다든가 손해액이 예정액보다 적다는 것만으로는 부족하고, 계약자의 경제적 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 기타 여러 사정을 고려하여 그와 같은 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2008다46906 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 개인 간의 부동산매매계약에 있어서 계약금액의 10% 상당을 손해배상의 예정액으로 정하는 것이 일반적인 거래관행인 점에 비추어, 원고의 채무불이행으로 몰취되는 계약금 3억 원은 이 사건 매매대금인 52억 8,000만 원의 약 5.7%에 불과한 금액이므로 채무액에 대한 손해배상 예정액의 비율이 지나치게 높다고 보기 어려운 점, ② 원고의 채무불이행으로 인해 예상되는 피고의 손해액이 위 예정액보다

현저히 적다고 볼 만한 객관적인 자료가 없는 점, ③ 원고가 피고에 비하여 경제적 약자의 지위에서 부당한 압박을 받아 위와 같은 위약금 액수를 산정하였다고 볼 만한 사정도 없는 점 등을 종합해 볼 때, 피고가 위 계약금 전액을 위약금으로 물취하는 것이 일반 사회관념에 비추어 경제적 약자의 지위에 있는 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 매매계약서 제7조에서 정한 위약금이 부당히 과다하다는 취지의 원고 주장 또한 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김현석, 판사 황지현, 판사 신승아