

부산지방법원 2022. 4. 20 선고 2020가합51941 판결 [계약금반환 등 청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 박명수

피 고 1. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 해인

담당변호사 최원진

2. 주식회사 C

소송대리인 변호사 배석기

변 론 종 결 2022. 3. 30.

판 결 선 고 2022. 4. 20.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 230,000,000원과 이에 대하여 2020. 4. 7.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산 돈을 지급하라. 피고 주식회사 C은 원고에게 22,275,000원과 이에 대하여 2020. 4. 7.부터 이 사건 소장 부분

송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 4. 7. 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’이라 한다)와 사이에 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 C’이라 한다)의 중개 아래 부산 남구 D 대 475㎡ 및 그 지상 근린공공시설 551.25㎡(이하 ‘제1부동산’이라 한다)와 E 대 114㎡ 및 그 지상 근린생활시설 및 주택 128.1㎡(이하 ‘제2부동산’이라 하고, 위 토지와 건물을 모두 합하여 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 22억 5,000만 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건과 관련된 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

부동산 매매 계약서

[제1부동산, 갑 제1호증의 1]

매매대금: 1,873,521,343원

계약금: 190,000,000원 계약시 지불

잔금: 1,683,521,343원, 2020. 6. 8.에 지불

[제2부동산, 갑 제1호증의 2]

매매대금: 376,478,657원

계약금: 40,000,000원 계약시 지불

잔금: 336,478,657원, 2020. 6. 8.에 지불

제3조 [제한물권 등의 소멸] 매도인은 위 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나 제세공과금 기타 부담금의 미납 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제6조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

제7조 [중개보수] 개업공인중개사는 매도인 또는 매수인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한 중개보수는 본 계약체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 개업공인중개사의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효, 취소 또는 해제되어도 중개보수는 지급한다.

부동산 매매 계약서 별지

[특약사항]

6. 본 매매 대상부동산에 전부에 설정된 근저당권(5건/13억8,000만원/(주)B/F은행/설정일 2007. 4. 5. ~ 2016. 2. 24.은 잔금시까지 매도인이 해제 및 말소해준다1) .

중개대상물 확인·설명서[II](비주거용 건축물)

III. 중개보수 등에 관한 사항

[제1부동산]

중개보수비: 18,547,861원(부가가치세 포함)

[제2부동산]

중개보수비: 3,727,138원(부가가치세 포함)

나. 원고는 계약체결 당일 피고 B에게 계약금 2억 3,000만 원을 지급하고, 2020. 4. 14. 피고 C에게 22,275,000원을 지급하였다. 그러나 원고는 약정 잔금지급 기일인 2020. 6. 8.까지 잔금 20억 2,000만 원(= 1,683,521,343원+ 336,478,657원)을 지급하지 못하였다.

다. 원고는 2020. 6월 피고 B와 사이에 잔금지급을 미루는 내용의 합의(이하 '이 사건 합의'라고 한다)를 하였는데, 이 사건과 관련된 이 사건 합의의 주요 내용은 아래와 같다.

합 의 서

매도인 주식회사 B(대표 H)

매수인 주식회사 A(대표 I)

물상보증인 I

본 합의서는 위 당사자간 2020. 4. 7. 체결된 부동산(들)(1. 부산 남구 D, 2. 부산 남구 E)에 대한 매매계약(들)과 관련 한다. 매수인의 전적인 귀책사유로 잔금 지급기일인 2020. 6. 8. 잔금을 지급되지 못하였다. 이에 위 당사자는 아래와 같이 추가 합의를 한다.

1. 매수인은 2020. 7. 30. 매도인에게 잔금 2,020,000,000원 중 1,800,000,000원을 지급한다.

만일

이를 지급하지 못할 경우 계약금은 몰취하며 본 건 매매계약(들)은 자동해제된다. 위 금원 중 일부만 지급할 경우 매도인은 수령을 거절할 수 있으며, 계약금 몰취 및 계약해제에 어떠한 영향도 미치지 아니한다.

2. 매도인은 매수인으로부터 제1항에 따른 금원을 수령함과 동시에 매수인에게 본 건 부동산(들)의 소유권을 이전함에 협조한다. 매수인은 본 건 부동산(들)의 소유권을 이전받음과 동시에 매도인을 위하여 320,000,000원 상당의 제2순위의 담보권을 설정한다.

3. 매수인은 2020. 12. 25. 매도인에게 잔금 및 이에 대한 약정 이자금의 합계 224,020,270원을 지급한다. 만일 이를 이행하지 못할 경우 매수인은 위약금으로 매도인에게 100,000,000원을 지급한다. 매도인이 잔금 및 위약금의 회수를 위하여 본 건 부동산(들)에 대한 경매실행에 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.

라. 원고는 2020. 7. 30.까지 위 약정한 18억 원을 지급하지 못했고, 피고 B는 2020. 8. 24. 이 사건 매매계약이 이 사건 합의의 자동해제 특약에 따라 해제되었음을 통지하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 제3, 4호증, 제6호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고 B에 대하여

1) 착오로 인한 계약 취소(주위적 주장)

피고 B는 원고가 은행으로부터 이 사건 부동산에 18억 원을 대출받아야 피고 B에게 잔금을 지급할 수 있다는 점을 알고 있었고, 원고에게 F은행 본점의 부지점장을 소개하면서 18억 원의 대출이 가능하다고 하였다. 원고는 이에 속아 이 사건 부동산을 담보로 18억 원의 대출이 가능하다는 점에 착오를 일으켜 피고 B와 이 사건 계약을 체결하였으나, 대출은 실행되지 않았다. 이 사건 부동산에 18억 원의 대출이 실행되는지 여부는 이 사건 매매계약의 중요한 부분이고, 원고가 착오한 이유는 피고들이 유발하였기 때문이다. 원고에게 달리 중대한 과실이 있었다고 볼 여지도 없는바, 원고는 본 소장으로서 착오를 이유로 이 사건 계약을 취소한다.

따라서 피고 B는 원고로부터 받은 계약금 2억 3,000만 원과 이에 대하여 계약금을 받은 2020. 4. 7.부터 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 손해배상예정액의 감액(예비적 주장)

원고의 귀책사유로 이 사건 계약이 해제되었다 하더라도, 피고 B가 계약금 2억 3,000만 원 전부를 손해배상예정액으로 몰취하는 것은 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다. 피고 B는 원고에게 부당이득 반환으로 적정하게 감액한 손해배상예정액을 초과하는 부분 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대하여

1) 손해배상 청구

피고 C은 중개인으로서 중개대상물에 관한 설명의무(공인중개사법 제25조 제1항)가 있고, 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위가 금지되는데(같은 법 제33조 제4호), 피고 B와 함께 원고에게 이 사건 부동산의 대출과 관련된 잘못된 정보를 제공하여 원고로 하여금 이 사건 매매계약을 체결하게 하였고, 결국 원고는 계약금이 몰취되는 손해를 입었다. 따라서 피고 C은 원고에게 원고가 입은 재산상 손해를 배상할 책임(공인중개사법 제30조 제1항)이 있다.

2) 부당이득반환 청구

공인중개사의 고의 또는 과실로 매매계약이 취소되면 보수를 받을 수 없는데(공인중개사법 제32조

제1항 단서), 이 사건 매매계약이 피고 C의 고의 또는 과실로 취소됨에도 불구하고 피고 C이 원고로부터 중개보수를 받았다. 따라서 피고 C은 원고에게 부당하게 얻은 중개보수비를 반환하여야 한다.

3. 피고 B에 대한 주장에 관한 판단

가. 주위적 주장에 관한 판단

원고는 피고들로부터 기망을 당하여 계약 내용의 중요 부분에 착오하였다고 주장하나, 앞서 기초사실과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음의 사정을 종합하면, 갑 제2, 11호증의 각 기재만으로는 피고 B가 대출과 관련하여 원고의 착오를 유발하였다거나 원고가 계약 내용의 중요 부분에 착오를 일으켜 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 매수인이 부동산을 매수하면서 잔금지급 전에 그 부동산을 은행 등에 담보로 넣어 대출을 받아 잔금을 마련하기로 계획을 세우고 매도인들에게 그와 같은 자금마련 계획을 알려 잔금지급 전에 매수인이 대출을 받을 수 있도록 협조하여 주기로 약속하였다는 사실만으로, 바로 매수인이 계획하였던 대출이 제대로 이루어질 수 없는 경우에는 그 부동산을 매수하지 아니하였을 것이라는 사정을 매도인들에게 표시하였다거나 매수인들이 이러한 사정을 알고 있었다고 단정할 수는 없다 할 것이어서, 매수인이 대출을 받아 잔금을 지급하려 하였던 잔금지급 방법이나 계획이 매매계약의 내용의 중요한 부분으로 되었다고 할 수는 없다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결). 이 사건의 경우에도 피고 B가 원고로 하여금 대출을 받을 수 있도록 F은행 부지점장을 소개하는 방법으로 대출에 협조하였거나 원고가 대출을 받아 잔금을 지급할 것임을 알았다고 하더라도, 원고가 계획하였던 대출이 제대로 이루어질 수 없는 경우에는 그 부동산을 매수하지 아니하였을 것이라는 사정까지 피고 B가 알았다고 단정하기 어려워, 잔금지급 방법이 매매계약 내용의 중요한 부분으로 되었다고 할 수는 없다.

② 을가 제2호증(문자메시지)의 기재에 의하면, 원고는 2020. 11. 27. 피고 B의 대표 H에게 ‘염치없지만 공증받고 5억 2,000만 원 용통을 합의해 주신다면 일단 거래 종료 후에 제가 공장을

건설하고 다시 담보평가를 받아서 추가 대출과 개인대출을 종합해서 변제하겠습니다.’고 하거나 ‘매매 관련해서 저의 개인대출을 현재 진행하지 못하고 있지만 이번 대출이 마무리되면 제가 드린 자금상환계획서대로 제 개인적인 보험, 신용, 카드론 대출로 1억 7,000만 원이 마련됩니다.’는 내용의 문자메시지를 발송하였다. 원고는 이 사건 부동산에 관한 담보대출이 어려울 경우 개인대출을 해서라도 잔금을 지급하겠다고 하여, 이 사건 부동산을 담보로 18억 원 대출받아 잔금을 지급하기로 합의하였다는 원고의 주장과 배치된다.

③ 이 사건 매매계약서에 원고가 은행으로부터 대출을 받아 잔금을 지급하기로 한다는 내용은 기재되어 있지 않고, 부동산매매계약서나 2020. 6월 작성한 합의서 어디에도 은행 대출에 관한 내용은 기재되어 있지 않다.

④ 원고는, 피고 B가 원고로 하여금 18억 원의 대출을 받게 협조하여, 근저당권 설정을 해제해주기로 하였다고 하면서 이 사건 매매계약 특약사항 제6조를 기재하였다고 주장한다. 그러나 해당 특약사항은 계약 체결과정에서 흔히 사용되는 문구로 매도인의 일반적인 의무를 규정한 것으로 위 특약사항만으로는 원고의 이 부분 주장사실을 인정하기 부족하다.

⑤ 갑 제2호증(제6면), 을가 제1호증(제35, 43면)의 기재에 의하면, 원고가 처음 G은행에서 대출을 받으려다가 실패하여 피고 C 측이 자신과 거래하는 F은행을 원고에게 소개한 사실, 갑 제3호증(합의서)를 작성할 당시에는 당사자들 사이에 이 사건 부동산에 관하여 최대 16억 원의 대출이 가능하다고 예상했던 사실, 피고 B의 대표이사 H은 원고가 은행에서 18억 원의 대출을 받지 못하더라도 원고로부터 18억 원을 받아야 한다는 취지로 말하고, 원고와 J도 이에 다투지 않는 사실이 인정된다. 이는 피고 B가 18억 원의 대출이 가능하다고 하며 F은행 부지점장을 소개하였다는 원고의 주장과 배치된다.

나. 예비적 주장에 관한 판단

1) 원고가 2020. 7. 30.까지 18억 원을 지급하지 못하여, 이 사건 매매계약은 자동해제 특약에 따라 해제되었다. 이 사건 매매계약 제6조에 ‘계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.’고

약정한 사실은 앞서 보았고, 위약금은 민법 제398조 제4항에 따라 손해배상액의 예정으로 추정되므로, 다른 특별한 사정이 없는 이상 이 사건 매매계약상 위약금 조항은 손해배상액 예정에 해당한다. 원고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 매매계약이 해제된 이상 특별한 사정이 없는 한 피고 B는 계약금 2억 3,000만 원을 물취할 수 있다.

2) 민법 제398조 제2항은 ‘손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다’고 규정하고 있는데, 여기서 ‘부당히 과다한 경우’라 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래 관행 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, 한편 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 1993. 1. 15. 선고 92다36212 판결 등 참조).

3) 앞선 기초사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 부동산매매계약에 있어 통상적으로 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 계약금으로 정하고 이를 손해배상액의 예정으로 삼는데, 이 사건 매매계약에서 정한 위약금도 매매대금의 10.22%(= 230,000,000원 / 2,250,000,000원 × 100)에 해당하는 금액인 점, ② 이 사건 매매계약 제6조에서는 피고 B 측의 귀책사유로 인한 해제의 경우에도 원고에게 매매대금의 10%를 위약금으로 지급하도록 규정하고 있는 점, ③ 피고 B는 원고의 채무불이행으로 인해 이 사건 매매계약을 해제하고 새로운 매수인을 찾아야 하는 과정에서 추가비용이 발생하는 등의 손해를 입었을 것으로 보이는 점 등을 고려하여 보면, 이 사건 매매계약에서 정한 위약금의 액수가 부당하게 과다하다고 보기 어렵다.

4) 결국 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 피고 C에 대한 주장에 관한 판단

가. 손해배상청구에 관한 판단

갑 제2호증의 기재에 의하면, 피고 C 측이 자신과 거래하는 F은행을 원고에게 소개하여 원고의 대출에 협조한 사실(제6면)은 인정된다. 그러나 이는 원고가 G은행에서 대출을 하려다가 실패하였기에 피고 C이 거래를 중개한 자로서 원고를 돕고자 한 행동으로 보여(제12면), 위 증거 및 인정사실과 갑 제8 내지 11호증의 각 기재만으로는, 피고 C이 공인중개사법에서 요구하는 설명의무를 위반하였거나, 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 원고의 판단을 그르치게 하는 행위를 하여 원고로 하여금 손해를 입게 하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

원고는, 이 사건 매매계약이 취소되었으므로 피고 C이 중개보수비 22,275,000원을 원고에게 반환해야 한다고 주장하나, 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 매매계약은 취소되지 않았으므로, 이 사건 매매계약이 취소되었음을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신형철, 판사 박광일, 판사 차민우

별지

관 련 법 령

■ 구 공인중개사법(2020. 6. 9. 법률 제17453호로 개정되기 전의 것)

제25조(중개대상물의 확인·설명)

① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령이 정하는 사항

제30조(손해배상책임의 보장)

① 개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제32조(중개보수 등)

① 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인 간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제33조(금지행위)

① 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

4. 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위

■ 구 공인중개사법 시행령(2021. 12. 31. 대통령령 제32306호로 개정되기 전의 것)

제21조(중개대상물의 확인·설명)

① 법 제25조제1항의 규정에 따라 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항

1) 갑 제1호증의 2 매매계약서에는 ‘해제해준다.’라고만 기재되어 있다.