

부산지방법원 2024. 11. 7 선고 2024가합40000 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 현 담당변호사 김동원, 이동현

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 청를 담당변호사 허상수

변론 종결 2024. 9. 5.

판결 선고 2024. 11. 7.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 882,500,000원 및 이에 대하여 소장 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산임대 및 매매업을 영위하는 회사이고, 피고는 'C'이라는 상호의 철공제조업체를 운영하는 사람이다.

나. 원고는 2022. 4. 28. 피고와 부산 사하구 D 토지 및 지상 건물(이하 이 사건 부동산이라고 한다)에 관하여 176억 5,000만 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 이 사건 매매계약이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 17억 6,500만 원을 지급하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제2조(매매대금 및 지급시기)

1. 위 표시 매매 부동산의 매매대금은 176억 5,000만 원으로 한다.
2. 매매대금의 지급시기는 아래와 같다.

계약금	17억 6,500만 원	2022. 4. 28.
잔금	158억 8,500만 원	2023. 4. 30.
합계	176억 5,000만 원	

제3조(잔금지급기일 연장과 지연이자)

1. 매수인이 제2조 제1항에서 정한 잔금일자에 잔금을 지급하지 아니한 때에는 그 지연금액에 대하여 잔금일 다음 날부터 지연이자 조로(매매대금잔금 × 연 18% × 연체일수)의 지연배상금을 가산하여 지급하여야 한다. 단, 매수인의 잔금지급은 잔금일로부터 30일 이상 초과할 수 없다.

제9조(계약 해제와 위약금 및 손해배상금)

3. 양 당사자 중 어느 일방이 잔금지급일 이후 본 계약을 불이행하거나 위약하였을 때는 상대방은 계약을 해제할 수 있고, 위약금 및 손해배상금의 한도는 17억 6,500만 원으로 한다.

① 매도인이 위약하였을 경우, 매도인은 받은 계약금을 즉시 매수인에게 반환하고 위약금 및 손해배상금 조로 17억 6,500만 원을 매수인에게 즉시 배상하여야 한다.

② 매수인이 위약하였을 경우 매수인이 지급한 계약금 17억 6,500만 원은 위약금 및 손해배상금 조로 매도인이 몰취한다.

다. 피고는 2023. 5. 2. 원고에게 2023. 5. 30.까지 잔금과 이 사건 매매계약서 제3조 제1호에 정한

지연이자를 지급할 것을 최고하고 2023. 5. 30.까지 원고가 잔금을 납부하지 않을 경우 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 공문을 발송하였다.

라. 원고는 2023. 5. 11. 피고에게 잔금지급기일을 2023. 7. 31.까지 연장하고 이 사건 매매계약서 제3조 제1호 지연이자율을 연 10%로 인하하는 변경계약 체결을 요청하였으나, 피고는 2023. 5. 31. 원고에게 잔금지급 의무 불이행에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다는 해제통지 공문을 발송하였고 위 해제통지는 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1~3, 8~10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

이 사건 매매계약 제9조 제3항에 따른 위약금 약정(이하 이 사건 위약금 약정이라고 한다)은 손해배상액의 예정에 해당되고, 손해배상액의 예정액이 부당하게 과다하므로 민법 제398조 제2항에 따라 계약금의 50%인 8억 8,250만 원으로 감액되어야 한다. 그러므로 피고는 원고로부터 물취한 계약금 17억 6,500만 원 중 위와 같이 감액된 돈을 제외한 나머지 8억 8,250만 원을 원고에게 반환할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 위약금 약정은 위약벌과 손해배상액의 예정의 성격을 모두 가지고, 설사 손해배상액의 예정으로만 본다 하더라도 그 금액이 부당히 과다한 경우에 해당하지 않는다.

3. 판단

가. 이 사건 위약금 약정의 성격

피고는 이 사건 위약금 약정이 손해배상액의 예정과 위약벌의 성격을 함께 가지므로 그 금액의 감액이 불가능하다는 취지로 주장하나, 손해배상액의 예정과 위약벌의 성격을 함께 가지는 경우 민법 제398조 제2항에 따라 위약금 전체 금액을 기준으로 감액할 수 있다(대법원 2020. 11. 12. 선고 2017다275270 판결 등). 따라서 이 사건 위약금의 감액 여부에 관하여 살펴본다.

나. 이 사건 위약금의 감액 여부

1) 관련 법리 민법 제398조가 규정하는 손해배상액의 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, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 기타 제반사정을 고려하여 그와 같은 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 할 것이다(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다14478 판결 등).

2) 판단 앞서 든 증거, 을5호증, 을6호증의 1~16, 을9호증의 2, 을10호증, 을12호증의 1~13, 을13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 위약금이 경제적 약자의 지위에 있는 일방에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 것으로서 부당하게 과다하다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 매매계약 당시 원고와 피고는 각자의 이해관계에 따라 이 사건 매매계약의 구체적인 내용에 관한 의견을 교환하고 자유로운 협상 과정을 거쳐 최종적인 합의를 통해 이 사건 매매계약의 구체적인 내용을 결정하였다. 원고는 부동산매매 및 임대업을 영위하는 회사로 이 사건 매매계약에 있어 경제적 약자의 지위에 있다거나 피고가 우월한 지위를 이용하여 이 사건 손해배상액의 예정액을 포함시킨 것으로 보기 어렵다.

② 피고는 C의 공장부지로 사용하던 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 이후인 2022. 8. 19. 부산 강서구 E 토지(이하 이 사건 E 토지라고 한다)를 매수하고 이 사건 매매계약 잔금기일 이전부터 이 사건 E 토지로 공장을 이전하기 위한 작업을 진행하였다. 피고는 이 사건 부동산을 원고에게 인도하기 위해서는 공장을 이전해야 하고 그로 인한 손해액을 산출하기 어려운 점을 감안하여 이 사건 손해배상액의 예정액을 정한 것으로 보인다.

③ 이 사건 위약금 17억 6,500만 원은 이 사건 매매계약의 매매대금 176억 5,000만 원의 10%로서 이 사건 매매계약의 거래 규모에 비추어 보았을 때 그 금액 자체로는 과다하다고 평가하기 어렵다.

④ 피고는 잔금지급기일이 경과한 이후인 2023. 5. 2. 원고에게 2023. 5. 30.까지 잔금 및 지연이자를 지급할 것을 최고하였으나, 원고는 잔금지급기일 연장만을 요청하였고 2023. 5. 30.까지 잔금 및 지연이자를 지급하지 못한 바, 원고의 귀책사유로 이 사건 계약이 해제되었다. 원고는 부동산 경기 악화로 PF 대출을 받지 못하여 피고에게 잔금을 지급하지 못하였고 피고도 이 사건 매매계약 당시부터 원고의 자금확보 방안에 대해 알고 있었으므로 이 사건 위약금이 감액되어야 한다고 주장하나, 이 사건 매매계약 제9조 제1항은 '매도인은 본 매매목적물을 현 상태로 매도할 뿐이므로 매수인의 개발사업 인허가 승인 여부나 PF 미승인 등이 본 매매계약의 해제나 취소사유가 될 수 없다'라고 정하고 있다.

다. 결론

그러므로 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 한다.

재판장판사남재현

판사박정미

판사길선미