

서울고등법원 2024. 7. 3 선고 2023나2052353 판결 [계약금 반환 청구]

재판경과

서울고등법원 2024. 7. 3 선고 2023나2052353 판결

서울중앙지방법원 2023. 10. 13 선고 2022가합524902 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 김관재, 박기범, 김범석

소송복대리인 변호사 조희경

피고, 피항소인 B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 클라스한결

담당변호사 김용현

변론 종결 2024. 6. 19.

판결 선고 2024. 7. 3.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 10. 13. 선고 2022가합524902 판결

주문

- 원고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 201,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 C는 신탁계약에 따라 피고에게 광주 남구 E, F, G 지상 H 오피스텔 및 근린생활시설 중 별지 목록 기재 72개 호실(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 그 후 이 사건 부동산에 관하여 진행된 공매절차에서, 원고는 2021. 6. 15. 피고로부터 이 사건 부동산을 매매대금 20,778,860,000원에 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 계약금으로 1,038,943,000원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 지급하였다.

이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

부동산 매매계약서

제2조(대금지급방법)

① 원고는 제1조 매매대금을 다음과 같이 피고에게 지급하기로 한다.

계약금	계약 체결 시	₩ 1,038,943,000	입찰보증금으로 대체가능함
잔금	계약 체결일로부터 30일 이내	₩ 19,739,917,000	
합계		₩ 20,778,860,000	

② 원고가 제1항에서 정한 기일에 대금을 지급하지 아니할 경우 피고는 7일 이내의 유예기간을 두고 매매대금 납부를 원고에게 최고하고, 최고기간 내 매매대금을 완납하지 않을 경우 본 매매계약은 자동 해제된다. 이 경우 잔금 납부예정일로부터 실대금 납부완료일까지 연 12%의 연체이자를 가산하기로

한다. 단, 매매대금 선납에 따른 선납할인은 없는 것으로 한다.

제3조(소유권이전)

① 원고가 제1조에서 정한 매매대금과 원고가 부담하여야 할 제비용을 완납하였을 때에는 피고는 원고에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하여야 한다.

제10조(계약의 해제)

① 피고, 원고 쌍방 공히 이 계약을 위반하였을 때에는 각 상대방은 이 계약을 해제할 수 있다.

② 피고의 위약으로 이 계약이 해제될 경우에는 기납부된 매매대금 전액을 원고에게 지급한다. 그러나 그 위약이 매매목적물에 관하여 피고가 취득한 권리에 대한 원인무효판결에 기인하는 경우에는 피고는 기납부된 매매대금 전액을 이자 없이 원금만 원고에게 반환하고, 원고는 이로 인한 손해배상 등 일체의 이익을 제기하지 아니하기로 한다.

③ 원고의 귀책사유로 이 계약이 해제될 경우에는 다음 각 호와 같이 한다.

1. 피고가 이미 수취한 계약보증금은 피고의 귀속으로 한다.

다. 원고가 이 사건 매매계약상 잔금 19,739,917,000원(이하 '이 사건 잔금'이라 한다)을 지급하지 않자, 피고는 2021. 7. 16. 원고에게 유예기간을 2021. 7. 22.까지로 하여 위 잔금의 지급을 최고하였다. 원고는 2021. 7. 19. 피고에게 유예기간 연장을 요청하였으나, 피고는 2021. 7. 21. 이를 거절하였다.

라. 원고는 2021. 7. 22. 피고에게 재차 유예기간 연장을 요청하였으나, 피고는 2021. 7. 23.

원고에게 이 사건 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약이 자동 해제되었음을 통지하였다.

마. 원고는 2021. 7. 27. 피고에게 다시 유예기간 연장을 요청하였고, 이에 대해 피고는 2021. 7.

30. 원고에게 '이 사건 부동산에 관한 신탁계약상 우선수익자는 이 사건 부동산의 재공매 공고 전인 2021. 8. 13.까지 이 사건 잔금 및 그에 대한 연체이자 지급 시 유예기간 연장에 동의할 의사가 있고, 피고는 내부검토 중에 있으니 업무에 참고하라'는 취지로 회신하였다.

바. 원고는 2021. 8. 12. 피고에게 '이 사건 부동산에 다락구조 변경으로 인한 무단 증축, 천장 누수 등 중대한 하자가 있어 이 사건 잔금 지급을 유보하겠다'고 통지하였다.

사. 피고는 2021. 8. 18. 이 사건 부동산에 관하여 재공매 공고를 하고, 2021. 10. 18. 주식회사 D과

매매계약을 체결한 후 그에 따른 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 11호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

피고가 주식회사 D에 이 사건 부동산을 매도함으로써 이 사건 매매계약상 소유권이전등기의무가 이행불능되었으므로, 피고는 이 사건 계약 제10조 제2항 전문에 따라 원고에게 이 사건 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

또한 피고는 이 사건 부동산에 다락구조 변경으로 인한 무단 증축, 천장 누수 등 중대한 하자가 존재한다는 사실을 알고 있었음에도 원고에게 아무런 고지 없이 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 하자담보책임에 기한 손해배상으로 이 사건 계약금 상당액 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고

이 사건 매매계약은 원고의 잔금지급의무 불이행으로 적법하게 해제되었으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 해제 여부

먼저 이 사건 매매계약이 원고의 잔금지급의무 불이행으로 해제되었는지에 관하여 본다. 이 사건 매매계약 제2조 제1, 2항에 따르면 이 사건 잔금의 지급기일은 계약체결일인 2021. 6. 15.부터 30일이 지난 2021. 7. 15.인 사실, 원고가 위 2021. 7. 15.이 지나도록 피고에게 이 사건 잔금을 지급하지 않은 사실, 이에 피고가 2021. 7. 16. 원고에게 유예기간을 2021. 7. 22.까지로 정하여 위 잔금의 지급을 최고하였으나, 원고는 위 2021. 7. 22.이 지나도록 피고에게 이 사건 잔금을 지급하지 않은 사실, 피고가 2021. 7. 23. 원고에게 이 사건 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약이 자동 해제되었음을 통지한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이에 의하면 이 사건 매매계약은 위 최고기간이 도과한 2021. 7. 23.경 원고의 잔금지급의무 불이행으로 적법하게 해제되었다.1) 이에 대해 원고는, 피고가 이 사건 잔금 지급기한을 2021. 8. 13.까지 유예해 주었으므로, 이 사건 매매계약은 원고의

잔금지급의무 불이행으로 해제되지 않았다고 주장한다. 피고가 원고의 잔금 지급기일 유예 요청에 대하여 2021. 7. 30. 원고에게 '이 사건 부동산에 관한 신탁계약상 우선수익자는 이 사건 부동산의 재공매 공고 전인 2021. 8. 13.까지 이 사건 잔금 및 그에 대한 연체이자 지급 시 유예기간 연장에 동의할 의사가 있고, 피고는 내부검토 중에 있으니 업무에 참고하라'는 취지로 회신한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 피고는 위 2021. 7. 30.자 회신에서 유예기간 연장에 대하여 '내부검토 중'에 있다고만 하였으므로, 이를 기존 해제 의사표시를 철회하였다거나 확정적으로 유예기간을 연장해 준 것으로 보기는 어렵고(위 회신은 우선수익자의 의사를 원고에게 전달한 것에 불과해 보이고, 그나마도 2021. 8. 13.까지 이 사건 잔금 및 그에 대한 연체이자 지급될 것을 조건으로 한 것인데 그러한 조건이 성취되지도 않았다), 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다. 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. 계약금 반환 청구에 관한 판단

위와 같이 이 사건 매매계약은 원고의 귀책사유로 해제되었으므로, 이 사건 매매계약 제10조 제3항 제1호에 따라 피고가 이미 수취한 계약금은 피고에게 귀속되어 원고는 피고에게 이 사건 계약금 반환을 구할 수 없다. 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

이에 대해 원고는, 설령 이 사건 매매계약이 원고의 귀책사유로 해제되었다고 하더라도 이 사건 매매계약 제10조 제3항은 손해배상액의 예정으로 보아야 하는데, 그 액수가 과다하므로 적절한 감액이 필요하다는 취지로 주장한다. 당사자 사이에 채무불이행이 있으면 위약금을 지급하기로 하는 약정이 있는 경우 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정된다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다83797 판결 등 참조). 또한 민법 제398조 제2항에 따라 손해배상 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있으나, 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 거래관행과 경제상태 등을 참작한 결과 손해배상 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 하고, 단지 예정액 자체가 크다는 사유만으로는 부족하다(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다14478 판결

등 참조).

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 매매계약 제10조 제3항은 위약금 약정으로 손해배상액의 예정을 규정한 것으로 봄이 상당하다. 그러나 이 사건 매매계약 체결 당시 원고가 피고에 비해 경제적 약자의 지위에 있었다고 인정할 증거가 없는 점, 부동산 거래에서 통상 매매대금의 10%를 계약금으로 정하는 것에 비해 이 사건 계약금은 이 사건 매매대금의 5%인 1,038,943,000원(= 20,778,860,000원 × 5%)인 점, 설령 피고가 원고의 이 사건 잔금 지급 지연으로 인해 금전적 손해를 입지 않았다고 하더라도 그러한 사정만으로 감액이 필요하다고 볼 수 없는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 손해배상 예정액이 경제적 약자의 지위에 있는 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우에 해당하여 부당히 과다하다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

다. 하자담보책임에 기한 계약금 상당 손해배상 책임에 관한 판단

민법의 하자담보책임에 관한 규정은 매매라는 유상·쌍무계약에 의한 급부와 반대급부 사이의 등가관계를 유지하기 위하여 민법의 지도이념인 공평의 원칙에 입각하여 마련된 것이므로(대법원 2014. 5. 16. 선고 2012다72582 판결 참조), 이 사건 매매계약이 유효하게 존속하는 것을 전제로 한 원고의 하자담보책임 주장은 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약이 적법하게 해제된 이상 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(설령 원고가 하자담보책임을 주장할 수 있다고 하더라도, 원고 제출의 증거만으로는 이 사건 부동산에 원고의 주장과 같은 하자가 있었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

4. 결론

제1심판결은 정당하다. 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사최현중

판사배용준

판사전종철

별지

매매계약을 해제하려면 매수인이 이행기일에 잔대금을 지급하지 아니한 사실만으로는 부족하고, 매도인이 소유권이전등기신청에 필요한 일체의 서류를 수리할 수 있을 정도로 준비하여 그 뜻을 상대방에게 통지하여 수령을 최고함으로써 이를 제공하여야 한다(대법원 1992. 7. 14. 선고 92다5713 판결 참조). 그러나 이 사건 매매계약 제3조 제1항이 '원고가 제1조에서 정한 매매대금과 원고가 부담하여야 할 제비용을 완납하였을 때에는 피고는 원고에게 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하여야 한다'고 규정하고 있는 점, 앞서 살핀 이 사건 잔금의 지급 연체와 독촉 과정 등을 종합하여 보면, 원고의 잔금지급의무는 피고의 소유권이전등기의무보다 선이행의무로 판단된다. 따라서 피고가 자신의 채무인 소유권이전등기의무에 대하여 적법한 이행 또는 이행제공을 하였다는 점에 대하여 주장·증명하지 않았다고 하더라도(원고가 이 점을 다투지 않고 있기도 하다), 원고의 잔금지급의무 불이행으로 이 사건 계약이 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다.