

서울고등법원(춘천) 2021. 12. 24 선고 2021나1617 판결 [계약금 반환 청구의 소]

---

## 전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 율곡

담당변호사 이재형

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 심재범

소송복대리인 변호사 안준호

변 론 종 결 2021. 11. 12.

판 결 선 고 2021. 12. 24.

제1 심판결 춘천지방법원 강릉지원 2021. 6. 29. 선고 2020가합30982 판결

## 주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 208,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는 제1심판결 이유 제2의 나.2)항을 아래와 같이 고쳐 쓰는 것을 제외하고는 제1심판결 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

「2) 손해배상 예정액 감액에 따른 부당이득반환 청구에 관한 판단

가) 이 사건 매매계약이 해제되었는지 여부

쌍무계약에서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 따라서 매수인이 잔대금의 지급 준비가 되어 있지 아니하여 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 안 한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결 등 참조).

앞서 든 각 증거, 갑 제7호증의 각 기재에다가 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 원고의 잔금지급의무 불이행으로 인한 피고의 해제 통지로 적법하게 해제되었다고 볼 수 있다.

(1) 원고는 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 2017. 10. 14.까지 잔금 18억 7,200만 원을 지급하기로 약정하였으나, 이를 이행하지 않았다. 이에 피고는 2017. 12. 11. 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비한 뒤, ‘2017. 12. 30.까지 잔금을 지급하여 줄 것을 최고하는 바입니다. 그럼에도 불구하고 위 기한까지 잔금을 지급하지 아니할 때에는 부동산 매매계약서 제7조에 따라 이 사건 매매계약을 해제하겠습니다. 참고로 피고는 잔금을 수령함과 동시에 언제든지 이 사건 부동산에 대하여 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비해 놓고 있는 사실도 양지하시기 바랍니다’ 는 취지의 내용증명을 발송하였다.

(2) 이 사건 매매계약에 따른 원고의 잔금지급의무와 피고의 소유권이전등기의무가 동시이행관계에 있으므로, 피고가 원고의 잔금 미지급을 이유로 계약을 해제하기 위해서는 자신의

소유권이전등기의무에 관하여 이행 제공을 함으로써 원고의 동시이행 항변권을 소멸시킬 필요는 있다. 그러나 위와 같은 원고의 잔금 지급의무 불이행 정도에 비추어 피고로서는 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다고 할 것인데, 피고는 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비한 뒤, 이를 원고에게 알리는 취지의 위 2017. 12. 11.자 내용증명을 통하여 자신의 채무에 대한 이행의 제공을 마쳤다고 봄이 타당하다.

(3) 피고의 위 2017. 12. 11.자 내용증명우편은 상당한 기간(2017. 12. 30.)을 정한 조건부 해제 의사표시에 해당하고 원고는 그 기간 내에 잔금지급의무를 이행하지 않았는바, 이 사건 매매계약은 이로써 적법하게 해제되었다.

#### 나) 손해배상 예정액 감액 여부

민법 제398조 제2항에 규정된 손해배상 예정액의 감액 제도는 국가가 계약 당사자들 사이의 실질적 불평등을 제거하고 공정을 보장하기 위하여 계약의 내용에 간섭한다는 데에 그 취지가 있다. 따라서 이 규정에 따라 법원이 손해배상의 예정액을 부당히 과다하다 하여 감액하려면, 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 경위 내지 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 손해배상액 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 한다(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다41719 판결, 대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다50350 판결 등 참조).

앞서 든 각 증거, 을 제1호증의 각 기재에다가 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 자신의 필요에 따라 이 사건 부동산에서 호텔 개발사업을 진행할 목적으로 이 사건 매매계약을 체결한 점, ② 원고는 대형 호텔(H) 본부장 출신으로 호텔 개발사업에 관하여 상당한 지식을 가지고 있었던 것으로 보이는 점, ③ 부동산 매매계약에 있어 전체 매매대금의 10% 정도를 계약금으로 정하고 이를 손해배상 예정액으로 약정함이 통상의 거래관행인데, 이 사건 손해배상 예정액도 전체 매매대금 20억 8,000만 원의 10%인 208,000,000원인 점 등을 종합하면, 손해배상 예정액이 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정할 수 없다. 따라서 손해배상 예정액이 감액되어야 한다는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

다) 소결론

원고의 이 부분 부당이득반환 청구도 이유 없다.」

## **2. 결론**

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각한다.

재판장    판사 견종철, 판사 이은상, 판사 김시원