

서울동부지방법원 2020. 4. 28 선고 2019가단112923 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 김형민

피 고 B

소송대리인 법무법인 로텍

담당변호사 김교문

변론 종결 2020. 3. 31.

판결 선고 2020. 4. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게 2,900만 원 및 이에 대하여 2018. 10. 13.부터 2020. 4. 28.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 5,000만 원 및 이에 대하여 2018. 10. 13.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 의정부시 C에서 D 피씨방을 운영하던 자이고, 피고는 그 인근인 의정부시E에서 F 피씨방(이하 '이 사건 피씨방'이라 한다)을 운영하던 자이다.

나. 원고는 2018. 10. 13. 피고와 이 사건 피씨방을 양도대금 2억 1,000만 원, 계약금과 위약금 5,000만 원으로 정하여 양수받기로 하는 계약(이하 '이 사건 양수도계약'이라 한다)을 체결하고, 계약금 5,000만 원을 피고에게 지급하였는데, 이 사건 양수도계약의 주요 내용은 다음과 같다.

F PC방 포괄적인 사업 양도양수 계약을 체결한다. 양도인은 컴퓨터 및 주변기기와 인테리어 등의 시설장치 전부를 양수인에게 양도하기로 한다. (컴퓨터 별도 첨부)

· 보증금 5천만 원 월세 400만 원(부가세 별도)이며 인상의 여지는 있는 것을 확인한다.

• 보증금 5천만 원 포함 2억 1천만 원에 계약을 체결한다. (부가세 별도)

• 계약금은 5천만 원으로 하면 잔금은 임대차 계약 쓰는 시점으로 한다.

기존에 인터넷과 매월 정산되는 위약금 발생하는 항목은 인계하도록 한다.

○인수하는 시점으로 먹거리와 게임료는 별도 정산한다.

○ 인수한 뒤 시설정비 후 운영은 G 사장님이 하기로 하며, 순이익의 15%를 지급하기로 한다.

(점장 인건비 별도)

· 운영상의 중대한 문제가 발생시 1년 뒤 운영권은 반납하기로 한다. (3회 이상 적자일 경우 운영권을 포기한다.)

· 전기세, 월세, 수도세, 인건비 등은 양수받는 날 기준으로 정산한다.

- 임대차 계약은 최대한 빠른 시일 내에 진행하도록 한다. (2018년 10월 안으로 진행하도록 한다.)

- 계약파기 시 위약금은 5천만 원으로 한다.

○ 건물주가 임대차 계약을 안 해줄시 위약금 없이 해지한다.

다. 원고는 이 사건 양수도계약 체결 이후인 2018. 11.경 피고에게 이 사건 피씨방의 휴게음식점 등록상태 유지 등이 포함된 요구사항을 전달하였으나 이행이 되지 않고, 피씨방의 임대인이 임대차보증금의 인상을 요구하여 임대차계약의 승계가 되지 않음을 이유로 2019. 2. 12. 피고에게 이 사건 양수도계약의 취소 및 해제의 의사를 표시하였다.

라. 피고는 이 사건 2019. 7. 16.자 준비서면의 송달로서 원고가 계약금 반환을 주장하는 등 이행거절의 의사를 밝혔음을 이유로 이 사건 양수도계약을 해제한다는 의사를 표시하였다.

[인정 근거] 갑 1, 2, 4, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 양수도계약은 피고가 이 사건 피씨방의 확장 오픈 계획과 그에 따른 원고의 손해를 강조하여 급박하게 체결되었는바, 원고의 궁박, 경솔 등으로 인해 현저하게 공정을 잃은 법률행위로서 민법 제104조에 따라 무효이거나, 피고로부터 이 사건 피씨방의 매출액 등에 대한 구체적인 정보를 제공받지 못한 상태에서 착오에 빠져 계약이 체결되었으므로 민법 제109조에 따라 취소되어야 한다. 또한, 이 사건 양수도계약에 의하면, 이 사건 피씨방의 임대인이 임대차계약의 당사자 변경에 동의를 해주지 않을 경우 위약금 없이 해지한다라고 합의하였는데, 건물주가 임대차보증금을 5,000만 원에서 8,000만 원으로 인상하지 않을 경우 임대차계약의 당사자 변경에 동의하지 않겠다고 하였으므로, 이 사건 양수도계약은 위약금 없이 해제되어야 한다.

나. 피고의 주장

이 사건 피씨방의 휴게음식점 등록 여부 등은 이 사건 양수도계약의 내용이 아니고, 이 사건 피씨방의

임대인은 기존 조건대로 임대차계약을 할 의사가 있으나 원고가 임대차기간을 기존 2년이 아닌 5년으로 주장하여 임대차계약이 되지 않은 것임에도 원고는 계약금 반환을 주장하며 나머지 양수도대금을 지급하지 않고 있는바, 이 사건 양수도계약은 원고의 채무불이행을 이유로 해제되었다.

3. 판단

가. 이 사건 양수도계약의 무효 내지 취소 여부

갑 3, 5호증의 각 기재만으로는 이 사건 양수도계약이 민법 제104조 소정의 불공정 법률행위에 해당하여 무효라거나 원고가 계약의 중요내용에 관하여 착오에 빠져 이 사건 양수도계약을 체결하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 양수도계약의 해제 여부

원고는 이 사건 피씨방이 휴대음식점 등록이 되어 있지 않고 임대인이 임대차보증금 인상을 요구하여 임대차계약이 승계되지 않음을 이유로 이 사건 양수도계약이 해제되어야 한다고 주장하나, 앞서 본 증거 및 갑 4호증, 을 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 양수도계약서에도 계약 체결 당시 이 사건 피씨방의 휴대음식점 등록이 되어 있는지 여부는 계약 내용에 포함되어 있지 않은 점, 원고가 피고에게 휴대음식점 등록 등을 요구한 것은 이 사건 양수도계약 체결 이후인 2018.

11.경인 점, 휴대음식점 등록 등을 요구하며 작성한 요구사항에 의하더라도, '휴게음식점등록 상태 유지 또는 등록 가능한 상태로 유지'라고 되어 있는바, 원고가 이 사건 피씨방을 인수하더라도 휴게음식점의 등록조차 할 수 없는 상태라는 점에 대한 원고의 주장·입증이 없는 점, 나아가 임대인은 이 사건 피씨방의 임대차계약을 기존 임대차계약조건대로 계약할 의사가 있음을 밝히고 있는 점 등이 인정되는바, 이에 의하면 원고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 양수도계약의 해제사유가 발생하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 원고는 이 사건 양수도계약상의 매매대금 2억 1,000만 원 중 계약금 5,000만 원을 지급한 상태에서 계약금의 반환을 요구하며 나머지 매매대금을 지급하지않을 의사를 명확히 밝히고 있고, 피고가 이를 이유로 이 사건 2019. 7. 16.자 준비서면 송달로써 이 사건 양수도계약을 해제한다는

의사를 표시하였는바, 이 사건 양수도계약은 원고의 매매대금 잔금 지급 거절을 이유로 위 준비서면의 송달로써 적법하게 해제되었다.

다. 피고의 매매대금 반환의무

원고가 매매대금 잔금을 지급하지 않아 이 사건 양수도계약이 해제되었으므로, 특별한 사정이 없으면, 이 사건 양수도계약상의 위약금 약정에 따라 원고가 지급한 계약금 5,000만 원은 피고에게 귀속된다. 다만, 민법 제398조 제4항에 따라 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되고, 그 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 당사자의 주장이 없더라도 민법 제398조 제2항에 따라 직권으로 이를 감액할 수 있는바, 이 사건 양수도계약은 피고가 운영하던 이 사건 피씨방을 영업양도하는 것으로서, 통상적인 매매계약의 경우 매매대금의 10% 상당액인 계약금을 손해배상액의 예정으로 정하는데 이 사건 양수도계약에서는 계약금과 위약금이 5,000만 원으로 정해진 점, 피고가 사업 확장의 의사를 표시하면서 원고에게 이 사건 피씨방의 인수를 먼저 제안하였고, 인수조건 등에 대한 세부적인 조율 과정이 충분히 이루어지지 않은 상태에서 신속하게 계약이 체결된 점, 이 사건 양수도계약에서 위약금 조항이 오로지 원고에 대해서만 편면적으로 적용되도록 규정된 점, 반면 피고도 이 사건 피씨방의 양도가 무산되어 당초 계획했던 피씨방 사업 확장이 무산된 점, 그 밖에 이 사건 양수도계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기 등의 여러 사정을 고려하면, 이 사건 양수도계약에서 정한 위약금 5,000만 원은 부당히 과다하다고 판단된다. 따라서 이 사건 양수도계약에서 정한 위약금 즉 손해배상의 예정액을 전체 매매대금 2억 1,000만 원의 10% 상당액인 2,100만원으로 감액하기로 한다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 양수도계약의 해제에 따른 원상회복으로 계약금으로 수령한 5,000만 원에서 위약금 2,100만 원을 공제한 나머지 2,900만 원 및 이에 대하여 그 수령일인 2018. 10. 13.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 4. 28.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서

정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이택순