

서울동부지방법원 2020. 8. 20 선고 2019가단154897 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 준경

담당변호사 김태현

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 신동일

변론 종결 2020. 6. 25.

판결 선고 2020. 8. 20.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 매매계약의 체결

1) 원고는 2107. 5. 11. 피고와 사이에 피고 소유의 남양주시 C 전 1,113㎡, D 대423㎡, E 도로 109㎡, F 전 334㎡과 D 지상 2층 단독주택(이하 위 토지 및 건물을 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 28억 원에 매수하고 계약금 3억 7,000만원은 계약 당일에, 잔금 24억 3,000만 원은 2017. 6. 30.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 이 사건 매매계약에 따라 계약금 명목으로 피고에게 2017. 5. 11. 1억원, 2017. 5. 12. 2억 7,000만 원 합계 3억 7,000만 원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 지급하였다.

나. 원고의 잔금지체 및 피고의 해제통보

1) 원고는 2017. 6. 27. 피고에게 중도금 명목으로 1,000만 원을 송금하였는데, 피고는 당일 '원고가 송금한 1,000만 원은 중도금으로 볼 수 없으므로 원고에게 위 돈을 돌려주라'는 취지로 G에게 1,000만 원을 송금하였다.

2) 원고는 이 사건 매매계약의 잔금 지급기일인 2017. 6. 30.까지 잔금을 지급하지못하였고, 피고는 2017. 7. 14. 원고에게 '2017. 7. 31.까지 잔금 24억 3,000만 원을 지급하고, 만약 2017. 7. 31.까지 잔금을 지급하지 않으면 2017. 8. 1.에 이 사건 매매계약이 해제됨을 통보한다'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

3) 이후 원고는 피고에게, 잔금 24억 3,000만 원 중 4억 5,000만 원은 피고에게 담보를 제공한 후 이를 차용하고, 나머지 잔금 19억 8,000만 원을 지급하겠다는 방안을 제시하였고, 이에 피고는

2017. 7. 21. 원고에게 2017. 7. 26.까지 담보로 제공할 부동산 물건을 특정하여 알려달라는 취지의 내용증명을 발송하였다.

4) 피고는 2017. 8. 1. 원고에게 이 사건 매매계약이 원고의 이행지체 또는 이행거절을 이유로 2017. 8. 1.자로 해제되었고, 매매계약 제6조에 따라 계약금을 반환하지않는다는 취지의 내용증명을 발송하였다.

다. 원고의 선행 소송 제기

원고는 2017. 8. 8. 피고의 기망을 이유로 한 매매계약의 취소를 주장하며 이 법원 2017가합107979호로 계약금 반환 등 청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2018. 9.20. 피고의 기망을 인정할 증거가 없다는 이유로 원고 패소 판결을 선고 하였으며, 이에 원고가 서울고등법원 2018나2057354호로 항소하였으나 항소심 법원은 2019. 7. 16.이 사건 매매계약 체결 과정에 피고의 기망이 인정되지 않고, 매매계약의 중요부분에 대한 착오가 있었다고 인정하기 어렵다는 이유로 원고의 항소를 기각하는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 포함), 을 제1, 2, 3호증의 각 기재 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

피고가 이 사건 매매계약을 해제하고 이 사건 계약금 전액을 몰취하였는데, 이 사건 계약금은 손해배상액의 예정이고, 그 액수가 부당히 과다하므로 민법 제398조 제2항에 따라 감액되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 1억 5,000만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 원고의 잔금지급 지체를 이유로 한피고의 해제 의사표시가 담긴 내용증명이 원고에게 도달함으로써 2017. 8. 1.경 적법하게 해제되었고, 이에 따라

이 사건 계약금은 피고에게 몰취되었다.

2) 위약금 약정의 성격

갑 제3호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 제6조는 '매도인이 위약할 시 계약금의 배액을 배상하고, 매수인이 위약할 시 계약금이 매도인에게 귀속된다'고 규정하여 위약금 약정을 두고 있는 사실을 인정할 수 있고, 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되며, 이 사건 매매계약에 위 조항 외에 채무불이행으로 손해배상을 구할 수 있다는 취지의 규정은 없는 점, 원고가 잔금지급의무를 불이행할 경우 피고로서는 손해의 발생이나 그 액수를 증명하지 않고도 간편하게 원고로 부터 손해를 배상받는 데에 위 조항의 목적이 있다고 보이는 점, 위 조항을 위약별로 해석할 만한 특별한 사정이 보이지 않는 점 등에 비추어 보면, 위 조항은 민법 제398조 제4항에 따라 채무불이행으로 인한 손해의 배상이나 전부를 위한 손해배상액의 예정으로 봄이 타당하다.

3) 손해배상예정액의 감액 인정 여부

손해배상예정액이 부당하게 과다한 경우에는 법원은 직권으로 이를 감액할 수 있고, 여기에서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 고려하여 일반 사회 관념에 비추어 예정액의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고(대법원 2018. 9. 13. 선고 2015다209347 판결 등 참조), 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 및 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 2000. 7. 28. 선고 99다38637 판결 등 참조).

위와 같은 법리를 전제로 위 손해배상예정액이 부당하게 과다한지 여부에 관하여 보건대, 위 기초 사실 및 앞서 든 증거와 을 제4 내지 11호증의 각 기재에 변론전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 1 피고가 원고에 비하여 우월적 지위에서 이 사건 매매계약을 체결하였다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 점, 2원고는 이 사건 매매계약에서 약정된 잔금 지급기일인 2017. 6. 30.에 잔금을 지급하지않았고, 이에 피고가 2017. 7. 31.까지 잔금지급기일을 연장하여 주었음에도 위

기한까지 잔금을 지급하지 않았으며, 다시 피고에게 담보를 제공하는 방법으로 잔금을 지급하겠다는 제안을 하고 피고가 이를 수용하였음에도 아무런 조치를 취하지 않았던 점,³ 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 제3자로부터 부동산을 매수하였는데 원고의 잔금지급 지체 등에 따라 제3자에게 지급한 계약금을 위약금으로 물취당한 후 그 매매계약을 해제하였고, 주택임대료 등도 추가로 지출한 점, ⁴ 피고는 이 사건 매매계약 체결 이후 잔금 지급일 이전 원고를 위하여 용도변경허가를 받아 주고, 원고의 주차장공사를 용인하는 등 편의를 제공하였고, 이로 인하여 이 사건 매매계약 체결 이후 잔금 지체 기간 동안 이 사건 부동산의 처분 내지 이용에 관하여 상당한 제약을 받았을 것으로 보이는 점, ⁵ 원고의 잔금 지체는 원고의 사정에 의한 것인 점 등을 비롯하여 앞서 본 원고와 피고의 관계, 이 사건 매매계약 및 손해배상액 약정의 내용 등을 고려하여 보면, 설령 피고의 손해액이 예정액보다 적다 하더라도, 원고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 계약금을 물취하도록 한 위 규정이 손해배상액의 예정으로서 부당히과다하다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 손해배상액 예정액으로서 이 사건 계약금이 부당하게 과다함을 전제로 한 원고의 청구는 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 받아들이기 어려우므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김유진