

서울북부지방법원 2021. 9. 7 선고 2020가단151203 판결 [계약금반환 청구의소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 서초인터내셔널

담당변호사 유승석, 전규홍

피 고 B

소송대리인 변호사 조경원

변 론 종 결 2021. 8. 17.

판 결 선 고 2021. 9. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 34,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 1) 원고와 피고는 2016. 11. 26.경 피고 소유의 양주시 C 전 1,498㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 매매대금을 3억 4,000만 원으로 하되, 계약금 3,400만 원은 계약당일, 잔금 3억 600만 원은 2017. 2. 27.에 각 지급하기로 하는 내용으로 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고는 이 사건 매매계약 당일 피고에게 위 계약금으로 3,400만 원을 지급하였다.

2) 이 사건 매매계약서의 그 채무불이행과 손해배상에 관한 조항에는, ‘매도인 또는 매수인이 계약상의 채무불이행이 있었을 경우에는 그 상대방은 불이행을 한 자에 대하여 서면으로 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있고, 이와 같은 이유로 계약이 해제된 경우 별도의 약정이 없는 한, 매수인이 위약한 경우에는 계약금을 몰수당하고, 매도인이 위약한 경우에는 계약금의 배액을 배상하기로 약정한다’고 되어 있다. 또한 이 사건 매매계약서의 특약사항란에는 ‘4. 군허가(동의)를받고건축허가득하면즉시잔금을지불하기로한다. 5. 위사항과관계없이잔금지불한다.’고 기재되어 있다.

나. 원고는 2016. 12.경 이 사건 토지 등에 대한 공장건축허가신청을 관할관청에 하였는데, 경기도동두천양주교육지원청은 위 관할관청에 ‘이 사건 토지 부근에 위치한 초등학교 측에서 공장 소음 및 진동으로 인한 아동학습권 침해, 공장 내 발생하는 분진으로 인한 아동 건강권 침해, 공장 진출입 차량으로 인한 아동안전 위해요소 증가 등을 이유로 공장 설치를 반대한다’ 등의 검토의견을 제출하였고, 위 관할관청은 2017. 1.경 위 건축허가신청을 반려하였다.

다. 피고는 위 잔금지급기일인 2017. 2. 27.경 원고에게 위 잔금지급 이행을 최고함과 아울러 잔금 불이행시 이 사건 매매계약이 해제되고 계약금은 반환하지 않겠다는 취지로 내용증명을 보냈다.

라. 1) 원고와 피고는 2018. 1. 8.경 이 사건 토지에 관하여 매매대금을 3억 2,000만 원으로 하되, 계약금 3,400만 원은 계약 당일에, 잔금 2억 8,600만 원은 2018. 2. 14.에 각 지급하기로 하는 내용으로 매매계약(이하 ‘위 2018. 1. 8.자 매매계약’이라 한다)을 다시 체결하였다.

2) 원고와 피고는 이 사건 매매계약에 따라 이미 지급된 위 계약금 3,400만 원을 위 2018. 1. 8.자 매매계약에 따른 계약금 3,400만 원의 지급에 갈음하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

- 1) 원고와 피고는 원고가 이 사건 토지에 대한 건축허가를 받아 공장을 건축할 수 있는 것으로 착각하여 이 사건 매매계약을 체결하였는데, 원고가 위에서 본 바와 같이 건축허가를 얻지 못하여 공장을 건축할 수 없게 되었으므로, 원고는 동기의 착오로 이 사건 매매계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 기지급된 위 계약금 3,400만 원을 반환할 의무가 있다.
- 2) 설사 착오를 이유로 이 사건 매매계약의 취소가 인정되지 아니한다 하더라도, 이 사건 매매계약서에 기재된 매수인의 채무불이행으로 인한 매매계약의 해제에 따른 계약금 몰수 조항은 민법 제398조 제2항에 규정된 손해배상의 예정에 해당하는데, 원고가 이 사건 토지 인근의 초등학교측의 반대로 위 공장건축허가를 받지 못하여 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 잔금지급의무를 이행하지 못하게 된 사정을 감안하면, 이 사건 매매계약상의 계약금 전액을 손해배상 예정액으로 하는 것은 부당하게 과다하여 감액되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 따라 기지급된 위 계약금 3,400만 원에서 감액된 손해배상 예정액을 뺀 나머지 돈을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

- 1) 착오를 이유로 한 이 사건 매매계약의 취소에 관한 원고의 주장에 대한 판단위에서 본 사실관계에 의하면, 원고와 피고는 2018. 1. 8.경 이 사건 매매계약을 합의해제하고서 이 사건 토지에 관하여 다시 위 2018. 1. 8.자 매매계약을 체결하였거나, 또는 이 사건 매매계약을 위 2018. 1. 8.자 매매계약으로 변경하였다고 볼 수 있으므로, 이 사건 매매계약이 유효하게 존속한다고 보기 어렵다. 설사 그렇지 않다 하더라도, 앞서 본 이 사건 매매계약서의 특약사항 내용에 의하면, 원고가 건축허가 유무에 관계없이 잔금을 지급하기로 약정하였다고 볼 수 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 쌍방 또는 적어도 원고가 착오로 이 사건 토지에 대하여 건축허가를 받아 공장을 건축할 수 있는 것으로 잘못 알고서 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 손해배상 예정에 관한 원고의 주장에 대한 판단

위에서 본 사실관계에 의하면, 원고와 피고가 2018. 1. 8.경 이 사건 매매계약을 합의해제하고서 이 사건 토지에 대하여 다시 위 2018. 1. 8.자 매매계약을 체결하거나, 또는 이 사건 매매계약을 위 2018. 1. 8.자 매매계약으로 변경하고서 이 사건 매매계약에 따라 계약금으로 기지급된 위 3,400만 원을 위 2018. 1. 8.자 매매계약의 계약금의 지급에 갈음한 것으로 볼 수 있으므로, 피고가 이 사건 매매계약에 따른 원고의 잔금지급의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 기지급된 위 3,400만 원을 몰취한 것으로 보기 어렵다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장도 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 김행순