

서울중앙지방법원 2021. 5. 12 선고 2020가합582775 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 대원서울

담당변호사 김상택

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

피고들 소송대리인 법무법인 인터로

담당변호사 양려원

변 론 종 결 2021. 3. 19.

판 결 선 고 2021. 5. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 620,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 6. 25. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)의 공유자들인 피고들과 사이에, 이 사건 각 부동산을 매매대금 62억 원에 매수하되, 그 계약금을 6억 2,000만 원, 잔금을 55억 8,000만 원으로 정하고, 이때 위 계약금은 계약 당일에, 잔금은 2019. 11. 25.까지 지급하기로 하는 내용으로 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 이에 따라 원고는 계약 당일인 2019. 6. 25. 계약금 6억 2,000만 원(이하 ‘이 사건 계약금’이라 한다)을 피고들의 대표인 피고 B에게 지급하였다.

나. 그런데 원고는 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 지급기일(2019. 11. 25.)에 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 2019. 12. 19. 피고 B와 사이에 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급기한을 2019. 12. 24.까지로 연장하되, 위 연장기일까지 발생하는 지연이자 상당액 2,200만 원 및 특별손해금 500만 원을 원고가 추가 지급하기로 하는 등의 내용을 담은 합의서(이하 ‘이 사건 합의서’라 한다)를 작성하였으나, 원고는 위 연장기일인 2019. 12. 24.까지도 잔금을 지급하지 못하였다. 이로써 이 사건 매매계약은 실효되었다.

다. 이후 원고와 피고 B는 2019. 12. 27. 다시 만나, 이 사건 매매계약의 효력을 다시 살리기로 합의하되, 그 매매대금은 65억 원으로 인상하고, 계약금 6억 5,000만 원은 계약 당일에, 잔금 58억 5,000만 원은 2020. 4. 29.까지 지급하기로 하는 2차 매매계약(이하 ‘이 사건 2차 매매계약’이라

한다)을 체결하였다.

라. 그러나 원고는 이 사건 2차 매매계약에 따른 잔금 지급기일까지도 잔금을 마련하기 어려웠고, 이에 2020. 4. 17. 원고와 피고들 사이에 이 사건 2차 매매계약과 다른 내용은 동일하되, 이 사건 각 부동산의 '매수인'을 원고에서 소외 주식회사 I(이하 'I'이라 한다)으로 변경하는 내용의 3차 매매계약이 체결되었다.

마. 이후 I도 위 3차 매매계약에 따른 기한까지 잔금을 지급하지 못하여 재차 잔금 지급기일 연장합의가 이루어졌다가, 2020. 7. 15. 이 사건 각 부동산의 소유권이 I에 이전되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 14호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 이 사건 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고가 피고들에게 지급한 이 사건 계약금은 손해배상액의 예정이라고 할 것인데, 계약 당시의 여러 사정들에 비추어 이 사건 계약금은 부당히 과다하므로 전액 감액되어야 하는바, 피고들은 부당이득의 반환으로서 공동하여 원고에게 이 사건 계약금 상당액인 6억 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 매매당사자가 계약금으로 수수한 금액에 관하여 매수인이 위약하면 이를 무효로 하고 매도인이 위약하면 그 배액을 상환하기로 하는 뜻의 약정을 한 경우에 있어서 그 위약금의 약정은 민법 제398조 제4항이 정한 손해배상의 예정으로 추정되는바(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다27625 판결 등 참조), 이 사건 계약금이 손해배상액의 예정으로서 지급된 사실은 인정된다.

한편 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 거래 관행과 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 크다든가 계약 체결 시부터 계약 해제 시까지의 시간적 간격이 짧다든가 하는 사유만으로는 부족하다고 할 것이다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2014다209227 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어, 앞서 본 인정사실 및 갑 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재 등에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 통상 부동산매매계약의 경우 매매대금의 10% 상당액을 계약금 내지 위약금으로 정하는데, 이 사건 계약금 역시 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금(62억 원)의 10%에 해당하는바, 이는 거래 관행에 따른 계약금 산정기준을 벗어나지 않는 점, ② 이 사건 매매계약에 따른 매매대금은 62억 원으로 고액임에도 별도의 중도금은 없는바, 피고들로서는 이 사건 계약에 대한 구속력을 부과하고, 계약금으로써 원고의 이행을 담보할 필요가 있었던 것으로 보이는 점, ③ 피고들은 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급기일이 도과된 이후에도 수차에 걸쳐 원고에게 계약 이행의 추가 기회를 부여하였고, 그럼에도 이 사건 매매계약 및 2차 매매계약은 결국 원고의 잔금 미지급으로 실효되었는바, 여기에 피고들의 잘못을 탓할 아무런 사정이 보이지 않는 점, ④ 원고는 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급기일을 1차로 연장하는 내용의 이 사건 합의서를 작성하면서, 위 합의서의 내용마저도 제대로 이행하지 않을 시 이 사건 계약금은 피고들에게 귀속됨을 재차 확인하였고(이 사건 합의서 제5조 참조), 추후 이에 관한 어떠한 이의도 제기하지 않을 것임을 약속하기도 한 점, ⑤ 원고가 개인의 지위에서 이 사건 매매계약을 체결하였기는 하나, 피고들 역시 개인들인 점은 마찬가지이고, 또한 원고는 향후 I과 사이에서 지하 3층, 지상 13층 규모의 의료전문상가 관련 사업을 함께 하기로 하면서 해당 사업에 현물 투자의 목적으로 매매대금 62억 원에 이르는 이 사건 각 부동산을 매수하였던 것인바, 원고가 특별히 피고들과의 관계에서 경제적 약자의 지위에 있었다고도 보기 어려운 점 등을 종합하면, 이 사건 손해배상 예정액(계약금)이 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃게 할 정도로 부당히 과다하다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이관용, 판사 이재욱, 판사 전훈자

목목

1. 부동산의 표시

1. 서울특별시 동대문구

대 238.4㎡

2. 서울특별시 동대문구 [도로명주소] 서울특별시 동대문구

목조외집 2개건 점포

건평 14평 외 2개평 14평

건축물대장상 표시 :

목조, 일부경량철골조 외집, 일부철판지붕 2층 영업 외1

1층 128.86㎡

2층 46.28㎡

