

서울중앙지방법원 2021. 7. 23 선고 2020나66215 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 김육균

변 론 종 결 2021. 6. 25.

판 결 선 고 2021. 7. 23.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 8. 25. 선고 2018가단71121 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 24,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 30.부터 2021. 7. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용은 각자 부담한다.
4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 160,000,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 30.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한

돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결의 이유 해당 부분(1. 기초사실)의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 원고의 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급기일인 2018. 8. 1.에 맞추어 이 사건 구분점포를 담보로 대출을 받아 잔금을 지급할 수 있도록 준비를 다하여 두었다. 그런데 잔금 지급기일까지 피고가 피고 앞으로의 소유권이전등기를 하지 못함으로 인하여 원고가 이 사건 구분점포를 담보로 한 대출을 받지 못하게 되었고, 2018. 9. 13.에 정부가 종합부동산대책을 발표하며 이 사건 구분점포가 소재한 용산구를 투기과열지구로 지정하며 대출규제를 하는 바람에 대출을 받지 못하게 되었다.

그럼에도 피고는 원고에게 매매대금의 선이행만 주장하였을 뿐 매도인으로서의 의무는 전혀 이행하지 않았고, 계약해제의 요건을 갖추지 못하였음에도 원고의 채무불이행을 이유로 계약해제를 통지하고 2018. 11. 29. 중도금을 공탁하고 2018. 12. 3. L은행에 채권최고액 4억 2,000만 원의 근저당권을 설정하는 등의 행위를 함으로써 매도인으로서의 의무에 대한 이행거절의 의사를 분명히 하였는바, 이는 피고의 채무불이행(이행거절)에 해당하므로 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행(이행거절)을 이유로 해제되었다.

나아가, 원고는 갑작스런 정부의 부동산정책으로 담보대출 등이 어려워졌음에도 잔금 지급을 위하여 개인 사채까지 융통하려고 하는 등 모든 노력을 하였으나, 피고는 처음부터 원고가 매매대금을 지급하더라도 소유권이전등기를 할 의사조차 없이 이 사건 매매계약을 체결하고 소유권이전등기를

위한 어떠한 협조나 이행제공을 한 사실이 없이 오로지 매매대금의 선이행만 요구하였는바, 이러한 피고에게 계약금 전액을 귀속시키는 것은 신의성실의 원칙 및 권리남용금지의 원칙에 어긋난다. 또한 이 사건 매매계약은 타인의 권리 매매에 해당하고, 처음부터 원고가 매매대금을 지급하더라도 소유권이전등기를 할 의사 없이 오직 매매대금만 수령할 목적으로 이 사건 매매계약을 체결하는 사기행위를 하였으므로 손해배상의무를 부담한다.

따라서 이 사건 매매계약상 계약금 8,000만 원은 계약해제에 따른 원상회복의무로써 원고에게 반환되어야 하고, 그와 별개로 피고는 원고에게 채무불이행에 따른 손해배상으로 8,000만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 이 사건 매매계약의 해제에 대한 판단

원고는 이 사건 매매계약이 피고의 채무불이행(이행거절)으로 인하여 해제되었다고 주장하나, 원고가 제출하는 증거들 및 주장을 살펴보아도 그와 같은 점을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 채무불이행(이행거절)으로 인하여 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다(원고는, 매도인인 피고가 계약상 설명의무 및 고지의무를 위반하는 등 피고가 채무불이행을 하였다고 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 계약상 설명의무 및 고지의무를 위반하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는바, 원고의 위 주장도 이유 없다).

오히려 앞서 본 기초사실과 제출된 증거, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 원고의 잔금지급의무 불이행을 이유로 한 피고의 계약해제 의사표시로 인하여 2018. 11. 21.경 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하다.

그렇다면 피고는 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 원고가 지급한 계약금 80,000,000원을 반환할 의무가 있다. 그러나 피고의 채무불이행을 인정할 수 없으므로, 피고의 채무불이행을 전제로 하는 원고의 손해배상 주장은 받아들일 수 없다.

① 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).

② 이 사건 매매계약은 처음부터 매매목적물에 대하여 사용승인은 되었으나 시행사측의 사정으로 소유권보존등기가 이루어지지 아니하여 미등기 상태에 있는 것을 전제로 체결되었으며, 그와 같은 이유로 매도인은 이 사건 구분점포에 대한 소유권이전등기를 마친 후에 매수인에게 소유권이전등기를 하여 주기로 하는 내용의 특약을 정하였고, 이와 같은 특약은 이 사건 매매계약의 본문에 우선하여 적용된다.

③ 매도인인 피고는 이 사건 구분점포에 대한 소유권이전등기절차 안내를 받고 지체 없이 그 이전등기에 필요한 절차를 취하였고, 매수인인 원고에게도 피고 명의의 소유권이전등기가 진행되는 과정을 모두 알려 주었다.

④ 매수인인 원고는 당초 예정한 이 사건 구분점포를 이용한 담보대출이 정부의 부동산대책 발표로 무산되면서 잔금 마련이 어렵게 되자, 잔금지급을 연체하며 잔금 지급기일의 연장을 요청하였고, 매도인인 피고가 이를 받아들여 잔금 지급기일을 원고가 요청한 2018. 10. 30. 및 2018. 11. 6.로 2회 연장하여 주며 ‘연장된 기일까지도 잔금을 지급하지 않으면 매매계약이 해제된다’는 취지로 통지한 다음, 원고가 최종적으로 연장된 2018. 11. 6.까지도 잔금을 지급하지 못하자 2018. 11. 21. 이 사건 매매계약을 해제한다는 통지를 하였다.

⑤ 피고는 위와 같은 잔금지급 독촉을 하는 과정에서 소유권이전등기에 필요한 서류 중 매도용 인감증명서는 발급받지 않은 상태였으나, 이는 원고가 잔금을 지급할 준비가 되었다고 연락하면 언제라도 손쉽게 발급받아 교부할 수 있는 서류이다.

(2) 계약금 상당액을 손해배상액으로 몰취한다는 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행으로 인하여 적법하게 해제되었으므로 원고는 피고에게 채무불이행으로 인한 손해배상으로 이 사건 매매계약 제6조에 따라 계약금 상당액인

80,000,000원을 지급할 의무가 있다고 주장하고, 이에 대하여 원고는, 피고에게 계약금 80,000,000원 전액을 귀속시키는 것은 신의성실의 원칙 및 권리남용금지의 원칙에 어긋난다고 주장한다(원고의 위 주장에는, 손해배상액이 과다하여 감액이 필요하다는 주장이 포함되어 있다고 할 것이다).

살피건대, 이 사건 매매계약 제6조는 ‘채무를 불이행한 자에게 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있고, 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다’고 규정하고 있는바, 이러한 위약금 약정은 특별한 사정이 없는 한 손해배상액의 예정으로 추정되고(민법 제398조 제4항), 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행으로 인하여 2018. 11. 21.경 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 손해배상으로 계약금 상당액인 80,000,000원을 지급할 의무가 있다.

다만 위 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하여 감액이 필요한지 여부에 관하여 본다.

민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는데, 여기서 ‘부당히 과다한 경우’라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회 관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 1993. 1. 15. 선고 92다36212 판결, 대법원 2017. 5. 30. 선고 2016다275402 판결 등 참조).

앞서 본 사실관계에 더하여 앞서 거시한 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고는 2018. 7. 하순경 2018. 8. 1.자 잔금 지급기일에 맞추어 대출실행이 될 수 있도록 대출신청에 필요한 서류를 준비하고 이 사건 구분점포에 대한 피고 앞으로의 소유권이전등기가 경로되기를 기다려왔는데, 위 잔금 지급기일까지도 이 사건 구분점포에 대한 소유권보존등기 및 피고 앞으로의 소유권이전등기가 경로되지 않음에 따라 피고는 원고에게 소유권이전등기에 필요한 서류인 등기권리증을 교부할 수가 없었고, 그 결과 원고가 신청한 대출도 이루어지지 않게 되었는바, 2018.

8. 1.자 잔금 지급기일에 잔금이 지급되지 못한 책임은 피고 측에 있다고 볼 수 있는 점, ② 이후 피고 명의로의 소유권이전등기가 2018. 9. 19.자로 마쳐졌으나, 보존등기 및 이전등기절차가 조합에서 선정한 법무사를 통하여 일괄 진행된 관계로 피고는 2018. 10. 2.에서야 조합으로부터 등기권리증을 교부받게 되었는데, 그 무렵에는 원고가 당초 예정한 이 사건 구분점포를 이용한 담보대출이 정부의 부동산대책 발표로 무산되면서 잔금 마련이 어렵게 되었는바, 이러한 사정은 원고 측의 전적인 과실이나 책임으로 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약 제6조에 의하여 예정된 손해배상액 80,000,000원(매매계약의 10%에 해당하는 금액)은 이 사건 사안에서는 부당하게 과다하므로, 원고가 피고에게 지급하여야 할 손해배상금은 56,000,000원(80,000,000원 중 70%에 해당하는 금액)으로 감액함이 상당하다.

그렇다면 피고는 원고에게 원상회복의무로서 반환하여야 할 계약금 80,000,000원에서 손해배상금 56,000,000원을 공제한 나머지 계약금 24,000,000원 및 이에 대하여 계약금을 지급받은 날 이후로써 원고가 구하는 바에 따라 2018. 11. 30.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2021. 7. 23.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(3) 원고의 기타 주장에 대한 판단

그 밖에 원고는 이 사건 매매계약이 타인의 권리 매매라거나 피고의 기망행위에 의하여 체결된 것이라는 취지의 주장을 하고 있으나, 이러한 주장사실을 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결 중 이와 결론을 일부 달리한 부분은 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 위와 같이 결론을 달리한 부분을 취소하고, 피고에게 이 법원에서 인정한 위 돈의 지급을 명하기로 하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 주채광, 판사 석준협, 판사 권양희