

서울중앙지방법원 2021. 9. 7 선고 2021가합506631 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 진솔

담당변호사 손은별

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 정률

담당변호사 송종호

변 론 종 결 2021. 7. 6.

판 결 선 고 2021. 9. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 700,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 피고는 2019. 12. 16. 원고가 피고로부터 이천시 C 임야 33,509㎡, D 잡종지 1,645㎡(이하 ‘이 사건 각 토지’라 통칭한다) 및 그 지상 건물 등을 90억 원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하면서(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다), 계약금 7억 원은 계약 시에, 잔금 83억 원은 계약금 지급일부터 12개월 이내에 각 지급하되(제2조), 원고의 잔금 미지급으로 매매계약이 해제될 경우 계약금은 피고에게 귀속되는 것(제5조 제3항)으로 정하였다.

나. 원고는 이 사건 매매계약 체결 당일인 2019. 12. 16. 피고에게 계약금 7억 원을 지급하였는데, 그로부터 12개월이 경과한 2020. 12. 16.까지도 피고에게 잔금 83억 원을 지급하지 아니하였고, 그 무렵 피고에게 잔금 지급 의사가 없음을 밝혔다.

다. 피고는 2020. 12. 24. 원고에게 ‘원고의 잔금 미지급 등을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하고, 원고가 지급한 계약금 7억 원은 이 사건 매매계약 제5조 제3항에 따라 피고에게 귀속된다’는 내용의 서면을 내용증명우편으로 발송하였고, 이는 그 무렵 원고에게 도달하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약 취소에 따른 부당이득반환

1) 원고의 주장 요지

원고는, ‘이미 53명의 조합원을 확보하였으므로, 이 사건 각 토지를 매수하기만 하면 그 지상에 종합유통상가를 신축하여 분양하는 사업을 무리 없이 진행할 수 있다’는 ‘이천시 E조합(이하 ‘E조합’이라 한다)’ 측의 제안을 믿고, E조합 측의 요구에 따라 원고의 비용으로 이 사건 각 토지를 매수하기로 하고 피고와 이 사건 매매계약을 체결한 다음 피고에게 계약금 7억 원을 지급하였다. 그러나 이 사건 매매계약 체결 당시 E조합은 이미 그 실체가 소멸된 상태로 종합유통상가 신축분양사업은 정상적으로 진행될 수 없는 상황이었고, 피고는 위와 같은 사정을 잘 알고

있었음에도 E조합 측과 공모하여 원고에게 E조합의 실태를 묵비하였고, 이로 인하여 종합유통상가 신축분양사업이 예정대로 진행될 것이라는 착오에 빠진 원고와 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 이 사건 매매계약은 사기를 이유로 한 취소가 가능하다.

설령 위와 같은 피고의 부작위에 의한 사기가 성립하지 아니한다 하더라도, 피고의 위와 같은 동기의 착오는 계약의 중요 부분에 관한 착오로서, 만약 착오가 없었더라면 원고는 이 사건 매매계약을 체결하지 아니하였을 것이고, 피고 역시 이를 잘 알고 있었으므로, 이 사건 매매계약은 착오를 이유로 한 취소가 가능하다.

원고는 이 사건 소장 및 2021. 7. 2.자 준비서면을 통하여 위와 같은 사기 또는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하였으므로, 피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고로부터 지급받은 계약금 7억 원을 원고에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 판 단

원고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 E조합의 실태 내지는 종합유통상가 신축분양사업의 실현 가능성에 관하여 착오에 빠져 있음을 인정할 증거가 부족함은 물론, 애초에 피고가 이 사건 매매계약 체결의 배경이나 E조합과 원고 사이의 관계, E조합의 실태에 관하여 인지의 상태에서 이 사건 매매계약 체결에 나아갔음을 인정할 증거 역시 부족하다.

원고의 위 주장은 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

나. 손해배상 예정액의 감액에 따른 부당이득반환

1) 원고의 주장 요지

원고가 잔금을 미지급할 시 피고가 계약금을 몰취하도록 한 이 사건 매매계약 제5조 제3항은 손해배상의 예정액에 해당하고, 이는 부당히 과다하여 감액되어야 하므로, 피고는 원고에게 위 감액분 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 판 단

가) 민법 제398조 제2항은 “손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다.”라고 정하고 있는바, 민법 제398조 제2항에 의하여 법원이 예정액을 감액할 수 있는 “부당히

과다한 경우”라 함은 손해가 없다든가 손해액이 예정액보다 적다는 것만으로는 부족하고, 계약자의 경제적 지위, 계약의 목적, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 기타 제반사정을 고려하여 그와 같은 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다14478 판결).

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약에서 정한 손해배상 예정액에 감액의 필요성이 인정된다고 볼 수 없다.

(1) 이 사건 매매계약은 일반적인 형태의 부동산거래계약으로, 그 내용상 매도인에 비하여 매수인이 경제적 약자의 지위에 있다고 볼 수 없다. 또한 원고가 주장하는 이 사건 매매계약 체결에 이르기까지의 과정을 살펴보더라도, 매수인인 원고에 비하여 매도인인 피고가 우월한 지위에 있었던 것으로 보이지 아니한다.

(2) 이 사건 매매계약에는, 매수인의 잔금지급의무 위반에 따른 계약금 몰취 조항(제5조 제3항)뿐만 아니라, 매도인의 계약금 배액 상환에 의한 계약 해제 및 손해배상 조항(제5조 제1항)과 더불어 매도인의 소유권 이전의무 위반에 따른 손해배상 조항(제5조 제2항) 역시 존재하는바, 이 사건 매매계약 위반에 따라 매수인인 원고가 지는 부담이 매도인인 피고가 지는 부담에 비하여 현저히 무겁다고 볼 수도 없다.

(3) 통상 부동산매매계약 체결 시 매수인과 매도인이 합의한 매매대금의 10%를 계약금으로 정하는 것이 일반적이고, 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 7억 원이 원피고가 합의하여 정한 매매대금 90억 원의 8%에 미치지 못함을 감안할 때, 피고에게 귀속된 계약금 7억 원이 과다하다고 보기 어렵다. 또한 피고가 1년 가량 이 사건 각 토지의 매도 기회를 상실하였음을 고려할 때, 원고가 제출한 증거나 들고 있는 사정만으로는 피고에게 발생한 손해가 아예 없거나, 발생하였더라도 미미한 수준에 그쳤을 것으로 단정할 수 없다.

다) 원고의 이 부분 주장 역시 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

3. 결 론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이원신, 판사 강건우, 판사 김수연