

서울중앙지방법원 2022. 12. 21 선고 2022가단5169235 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 서희규, 한정민

피 고 1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 한일

담당변호사 조호성

변 론 종 결 2022. 11. 16.

판 결 선 고 2022. 12. 21.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2022. 5. 5. 피고 B 주식회사(이하 ‘피고 신탁회사’라 한다. 상호 변경 전 D 주식회사)와 사이에 경기도 양주시 E, F에 위치한 상가 중 G호(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)에 관하여 계약금 66,996,200원, 중도금 총 267,984,800원, 잔금 334,981,000원 등 분양대금 합계 669,962,000원으로 하는 분양계약을 체결하였고(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다), 원고는 계약 당일 66,996,200원을 입금하였다[원고는 분양대행사 대표인 H으로부터 지급받은 6,996,200원에 60,000,000원을 합하여 66,996,200원을 피고 신탁회사의 계좌로 입금하였다].

나. 이 사건 분양계약 중 계약 해제 및 위약금과 관련한 내용은 아래와 같다.

제3조 계약의 해제

① 갑(피고 신탁회사)은 을(원고)의 아래 각 호에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 갑은 10일간의 기간을 정하여 이행의 최고를 한 후 그 이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 이를 이유로 을은 갑에 대해 일체의 민,형사상 이익을 제기하지 아니한다.

1. 분양대금을 납부기일로부터 1개월 이상 납부하지 않거나 잔금을 입주만료일 이후 1개월 이내에 납부하지 않을 경우

② 을은 을의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다. 다만 중도금을 1회라도 납부한 후에는 갑과 정(피고 주식회사 C, 이하 ‘피고 C’이라 한다)이 인정하는 경우에 한한다.

제4조 위약금

① 제3조 제1항 내지 제2항에 해당하는 사유로 계약이 해제될 경우에는 분양대금 총액의 10%를 위약금으로 갑에게 귀속된다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 2, 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각

가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

① 이 사건 분양계약을 체결할 당시 피고들은 원고에게 이 사건 상가를 1층이라고 하였고, 전매약정도 하였다. 그러나 원고가 이 사건 분양계약 체결 후 이 사건 상가를 방문하여 보니, 외부 계단을 통해서만 출입이 가능한 1.5층이었고, 이에 원고가 피고들에게 위 사실에 대하여 항의하면서 약속대로 전매를 해달라고 하였으나, 피고들은 전매하여 주지 못하였다. 원고는 이 사건 분양계약을 피고의 기망행위에 의한 의사표시로, 혹은 유발된 동기의 착오에 의한 의사표시로서 취소한다.

② 예비적으로 원고는 2022. 5. 27.자 내용증명을 통하여 피고들에게 해제의 의사표시를 하였다. 그런데, 계약금 전부를 몰취하는 것은 부당히 과다하므로 80% 이상 감액되어야 한다.

3. 판단

가. 원고의 위 ①주장에 관한 판단

원고가 제출한 증거들만으로는 피고들 측의 H 등 분양상담사가 원고를 기망하였다거나, 원고에게 법률행위의 중요 부분 내지 유발된 동기의 착오가 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 원고의 위 ②주장에 관한 판단

갑 제5호증의 기재에 의하면, 원고가 2022. 5. 27. 피고들에게 이 사건 분양계약을 해제하는 내용증명우편을 발송하여, 2022. 5. 30. 피고들에 위 우편이 도달한 사실이 인정되는바, 이 사건 분양계약은 위 내용증명우편 도달시점에 해제되었다고 봄이 상당하다.

이 사건 분양계약 제4조에서 해약금약정에 의하여 분양대금의 10%는 피고 신탁회사에 귀속된다는 약정을 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 지급한 계약금은 피고 신탁회사에 귀속한다고 봄이 상당하다.

위약금약정은 손해배상액을 예정한 것이라고 봄이 상당하고, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우 법원은 적당히 감액할 수 있으나(민법 제398조 제2항), 앞서 든 증거들에다가 변론 전체의

취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 원고가 이 사건 분양계약에 따라 지급한 계약금의 액수는 60,000,000원으로 적지 않은 금액이기는 하나 이는 분양대금의 10%에 해당하는 금액으로 통상적인 계약금의 비율과 같은 점, 원고의 주장과 달리 원고는 이 사건 분양계약을 체결하기 전에 이 사건 상가를 살펴보았던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 위와 같은 손해배상의 예정액이 부당히 과다하다고 보기는 어렵다. 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

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

판사 송명주