

서울중앙지방법원 2023. 5. 26 선고 2022가단5124195 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 제이앤케이

담당변호사 서희규, 정하연, 홍예진

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 퍼스트

담당변호사 정현석, 이성현, 홍승재

변 론 종 결 2023. 5. 1.

판 결 선 고 2023. 5. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 197,800,000원 및 이에 대하여 2022. 4. 19.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2022. 4. 6.경 피고로부터 대구 중구 C 소재 근린생활시설 D(이하 ‘이 사건 상가건물’) E호(이하 ‘이 사건 점포’)를 1,978,000,000원에 분양(이하 ‘이 사건 분양계약’)받았다.

나. 원고는 이 사건 분양계약에 따라 피고에게 계약금으로 2022. 4. 4. 11:00 10,000,000원, 같은 날 13:11 60,000,000원, 2022. 4. 6. 127,800,000원을 각 지급하였다.

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

2. 원고의 주장

이 사건 분양계약은 다음과 같은 이유로 효력이 없으므로, 피고는 원고에게 계약금 합계 197,800,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

가. 주위적으로, ① 피고 측 담당자인 F이 이 사건 분양계약을 체결할 당시 원고에게 제대로 된 계약서 작성이나 계약 내용에 대한 설명 없이 속히 계약금의 일부를 납부하지 않으면 다른 사람들에게 선택권이 가기 때문에 3시간 내에 입금을 해야 한다고 독촉하여 계약금을 급히 지급하였고, ② F이 당시 원고에게 이 사건 상가건물 3층에 프리미엄 5,000만 원이 붙었으니 이 사건 점포와 같은 1층의 경우 최소 3배 이상의 프리미엄이 붙으며 그 때 전매할 수 있을 것이라고 설명하였으며, ③ 원고가 이 사건 분양계약을 해제하고자 하였으나 F은 해제가 불가능하다고 하며 추가금을 납입하도록 유도하고, 이 사건 상가건물에 관심을 보이는 사람이 많은 것처럼 설명하였다. 그러나 피고 측 직원인 F의 위와 같은 설명 등은 모두 거짓이므로, 피고의 기망을 이유로 이 사건 분양계약을 취소한다.

나. 예비적으로, 원고가 해약금약정에 따라 이 사건 분양계약을 해제하여 위 분양계약에 따른 계약금을 물취당하게 되더라도, 위와 같은 물취되는 계약금은 손해배상액의 예정으로 추정되는바, 그 액수가 부당하게 과다하여 계약금의 70% 가량으로 감액되어야 하므로, 그 감액된 부분은 원고에게 부당이득으로 반환되어야 한다.

3. 판단

가. 주위적 주장에 관한 판단

원고가 주장하는 바와 같이 피고가 이 사건 분양계약 체결 당시 기망을 하였는지에 관하여 보건대, 을 제1호증, 을 제2호증의 1, 을 제3호증의 1, 2의 각 기재, 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2022. 2. 21. 주식회사 H(이하 'H')에게 이 사건 상가건물의 분양대행업무를 위탁한 사실, H와 계약을 체결하고 분양대행업무를 수행한 G(가명 F)은 2022. 4. 4.경 원고에게 계약금의 일부를 먼저 입금한 순서대로 원하는 호실을 분양받을 수 있다고 설명하였고, 이에 원고는 같은 날 11:00경 피고에게 1,000만 원을 송금한 사실, 원고가 위와 같이 송금한 직후 2명의 사람들이 이 사건 점포를 분양받기 위하여 각 1,000만 원을 피고에게 송금하였으나, 피고는 원고의 송금시기가 가장 앞선다는 이유로 원고를 위 점포의 계약자로 선정한 사실, 이 사건 상가건물 중 1호 점포의 경우 2022. 2. 9. 분양된 후, 2022. 3. 25. 그 분양대금에 프리미엄 명목으로 5,000만 원이 추가된 가격으로 인근 부동산중개사무소에 매물로 나온 사실, G은 원고의 계약 해제 요청을 받고 원고에게 단순 변심으로 계약을 해제하는 경우 계약금이 환불되지 않으므로 전매하는 것이 최선의 방법이라는 취지로 설명한 사실을 인정할 수 있다.

일단 G이 원고에게 한 위와 같은 설명은 분양대행사 H 직원의 지위에서 피고의 업무인 분양업무를 보조하는 역할을 수행하던 중에 한 것이므로, 그 행위로 인한 법률효과는 피고에게 귀속된다고 봄이 상당한데, 위 인정사실에 의하면 G이 원고에게 한 설명 중 계약금 입금 순 분양, 이 사건 상가건물 중 3층 점포의 분양대금에 프리미엄 명목의 금원이 5,000만 원이 추가되어 있는 부분은 그에 부합하는 사실이 인정되어 이를 기망하였다고 보기 어렵다.

그 밖에 G이 이 사건 점포에 향후 추가될 프리미엄 명목의 금원의 액수를 예상하거나, 원고가 계약금의 일부를 입금한 상황에서는 뒤에서 살펴보는 바와 같이 임의로 계약을 해지할 경우 계약금이 위약금으로 물취되므로 수분양자로서 경제적 이익을 얻기 위하여 취할 방법으로 분양계약의 유지 및 전매를 권유한 것은 모두 수분양자에게 전매차익을 강조하여 계약체결을 유인 및 유지하고자 한 것으로 이해할 수 있는데, 이에 더하여 수분양자가 분양목적물을 다시 제3자에게 매도하여 전매이익을 얻는 것은 수분양자가 제반 사정을 고려하여 스스로 판단·결정할 사항이고, 이에 영향을 미치는 사정에 관한 정보는 원칙적으로 수분양자가 스스로 수집하여 평가하여야 하는 점(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다86000 판결 참조)을 고려할 때, 위 내용이 거래에 있어 중요한 사항에

관하여 구체적 사실을 거래상의 신의성실의 의무에 비추어 비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지함으로써 사회적으로 용인될 수 있는 상술의 정도를 넘어 기망행위에 해당한다고 보기 어렵고, 그 밖에 원고가 주장하는 기망행위는 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 주위적 주장은 이유 없다.

나. 예비적 주장에 관한 판단

갑 제1호증, 갑 제4호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 분양계약은 피고가 자신의 사정으로 계약을 해제하는 경우 계약금(전체 분양대금의 10%)을 위약금으로 원고에게 귀속되는 것(제2조 제2항, 제3조 제1항)으로 정한 사실, 원고가 2022. 4. 15. 피고에게 위와 같은 해약금약정에 기하여 이 사건 분양계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 내용증명을 발송하였고, 이는 2022. 4. 18. 피고에게 도달한 사실을 인정할 수 있으므로, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 분양계약은 원고의 위 해약금약정에 근거한 위와 같은 해제의 의사표시가 피고에게 도달한 때에 적법하게 해제되었다.

한편 당사자 사이에 위약금 약정이 있다면 이러한 위약금 약정은 특별한 사정이 없는 한 손해배상액의 예정으로 추정되는 것이고(민법 제398조 제4항), 당사자 일방이 상대방에게 지급한 계약금은 당사자의 채무불이행을 이유로 위 약정을 해제한 상대방에게 당연히 귀속되는 것이지만, 이러한 경우에도 곧바로 당사자의 계약금반환청구권을 전면적으로 부정하여서는 아니 되고 계약당사자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 실제의 손해액과 그 예정액의 대비, 그 당시의 거래관행 및 경제상태 등 제반사정을 참작하여, 그것이 일반 사회인이 납득할 수 있는 범위를 넘는 경우라면 적어도 그 초과 한도 내에서는 예정액을 부당하게 과다한 것이라고 보아 그 반환의무를 인정하여야 할 것이다(대법원 1995. 3. 24. 선고 94다10061 판결, 대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다35771 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거 및 갑 제6호증의 기재에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 분양계약에서 분양대금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 약정하는 것은 일반적인 거래 관행이고, 이 사건 분양계약상 위약금 역시 분양대금의 10% 상당액인 계약금과 같은

금액으로서 일반적인 거래 관행을 벗어나지 아니한 점, ② 이 사건 분양계약의 계약금이 197,800,000원으로 그 액수가 상당하나 이는 계약금 약정 비율이 높아서가 아니라 위 분양대금 자체가 크다는 점에서 비롯되었으므로 계약금이 다른 경우에 비하여 부당하게 과다하다고 볼 수 없는 점, ③ 이 사건 분양계약이 해제에 이르게 된 가장 큰 이유는 원고가 계약금을 모두 지급한 다음날로부터 당초 이 사건 점포로부터 기대한 경제적 이익의 실현가능성을 스스로 달리 평가하게 되었기 때문으로 보이고, 피고 측에게 체결과정에서의 잘못을 탓할 사정이 보이지 아니하는 점, 그 밖에 피고가 이 사건 분양계약 체결과정에서 원고에게 설명한 내용, 이 사건 분양계약의 목적 및 내용 등 제반사정을 고려할 때, 이 사건 분양계약에서 정한 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하다고 보기 어렵다.

따라서 원고의 예비적 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

판사 홍은기