

서울중앙지방법원 2024. 4. 16 선고 2022가단5326496(본소), 2024가단5005755(반소) 판결
[계약금 반환 청구의 소 · 위약금 청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 제이앤케이

담당변호사 서희규

피고(반소원고) 1. B 주식회사

피 고 2. 주식회사 C

피고들(반소원고 포함) 소송대리인 법무법인(유한) 케이에이치엘

담당변호사 이정현

변 론 종 결 2024. 3. 19.

판 결 선 고 2024. 4. 16.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 70,227,050원과 이에 대하여 2024. 1. 11.부터 2024. 4. 16.까지 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.
- 소송비용 중 본소 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소 부분 중 90%는 원고(반소피고)가,

나머지는 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고) 및 피고는 연대하여 원고(반소피고)에게 45,348,950원과 이에 대하여 소장 송달 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 반소: 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 76,192,253원과 그중 70,227,050원에 대하여 2024. 1. 3.부터 반소장 송달일까지 연 7.05%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

[인정 근거] 갑 1, 2, 4, 5호증, 을 2, 7호증, 다툼 없는 사실

1. 분양계약의 체결

원고(매수인), 피고(반소원고) B 주식회사(매도인 겸 수탁자, “피고1”), 피고 주식회사 C(위탁자, “피고2”), D 주식회사(시공사)는 2022. 6. 29. 김포시 E 일대 F 근린생활시설 G호에 관한 분양계약(“분양계약”)을 체결하였다. 총 공급금액은 1,155,760,000원이다.

원고는 피고1에게 1차 계약금 20,000,000원(2022. 6. 26. 및 2022. 6. 27.), 2차 계약금 중 일부 25,348,950원(2022. 7. 29.) 합계 45,348,950원을 지급하였다.

2. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 무효 주장에 관한 판단

원고는, 계약 당시 의사무능력 상태에 있었으므로 분양계약이 무효라고 주장하면서 피고들에 대하여

지급된 계약금 반환을 구한다.

그러나 증거가 부족하므로, 원고 주장은 이유 없다.

나. 원고의 취소 주장에 관한 판단

원고는, 아래 ①, ②와 같은 피고들의 기망행위가 있었음을 이유로, 분양계약을 취소하고 피고들에 대하여 지급된 계약금 반환을 구한다.

그러나 증거가 없으므로, 원고 주장은 이유 없다.

①중도금 대출 이자에 관한 기망: 계약서에 따르면, 피고들이 중도금 대출이자를 부담하기 위해서는 특정 요건이 충족되어야 하고(계약서 제1조 제4항, 제5항), 일정한 경우 중도금 대출 이자를 원고가 부담한다(계약서 제1조 제5항, 제8항). 그럼에도 불구하고, 피고들은 원고에게 중도금 대출금의 이자를 모두 피고들이 부담하기 때문에 잔금 지급 시까지 원고가 이자를 부담하게 되는 경우가 전혀 없을 것이라고 설명했다.

②예상 수익에 관한 기망: 피고들은 원고에게 상권이 이미 형성되어 있고, 병원과 대학이 조만간 들어와 상권이 더욱 활성화되어 공실에 대한 부담이 전혀 없을 것이라고 설명했다. 그러나 사실과 다르다.

다. 원고의 계약금 해제 주장에 관한 판단

원고는, 계약금 해제를 하였다고 주장하면서 피고들에 대하여 지급된 계약금 반환을 구한다.

민법 제565조(해약금)에 기초한 해제권 행사는 계약금 포기가 동반되어야 한다. 그러나 원고는 계약금을 포기하지 않았다. 원고가 위 조항에 기초한 해제권을 행사했다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

라. 원고의 피고1 약정해제권 행사 주장에 관한 판단

원고는, 피고1이 계약서 제4조 제1항 제1호(원고의 공급금액 납부 이행지체 관련)에 기초하여 계약을 해제하였다고 주장하면서, 피고들에 대하여 지급된 계약금 반환을 구한다.

그러나 피고1이 해제권을 행사하였다고 인정할 증거가 없으므로, 원고 주장은 이유 없다.

마. 원고의 약정해제권 행사 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장

원고는, 자신이 약정해제권을 행사하였다는 이유로, 피고들에 대하여 지급된 계약금 반환을 구한다.

2) 판단

계약서 제4조 제2항은 "원고는 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다."고 규정한다. 원고는 위 조항을 근거로 분양계약을 해제하였다(의사표시가 기재된 2023. 12. 29.자 원고 준비서면이 2024. 1. 2. 피고1에게 도달).

원고의 약정해제권 행사로 분양계약이 해제되었다. 원칙적으로 피고들은 원상회복으로 원고에게 지급받은 계약금을 반환하여야 한다.

그러나 아래에서 보는 바와 같이 원고가 지급한 계약금은 피고1에게 위약금으로 귀속되었고, 피고들이 원고에게 반환할 계약금은 남아 있지 않다.

따라서 원고 주장은 이유 없다.

3. 본소청구에 대한 항변 및 피고1의 반소 청구원인에 관한 판단

가. 위약금 약정

계약서 제5조 제1항은 "제4조의 제2항의 사유로 본 계약이 해제된 때에는 원고가 실제 납부한 계약금에 관계없이 공급금액의 10%는 위약금으로 피고1에게 귀속된다."고 규정한다. 공급금액의 10% 해당액은 115,576,000원이다.

나. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

위약금이 부당히 과다하므로 감액되어야 한다.

2) 피고들의 주장

원고가 위약금 115,576,000원을 납부해야 하므로, 지급된 계약금 45,348,950원이 피고1에 귀속되었고, 오히려 원고가 피고1에게 70,227,050원을 추가로 납부해야 한다.

다. 위약금의 미감액

분양계약에서 정한 위약금은 공급금액의 10%에 해당하고, 이처럼 공급금액의 10% 상당을 손해배상의 예정액으로 정하는 것은 일반적인 거래관행에 해당한다.

한편, 원고가 위약금이 부당히 과다하고 주장하는 사유 대부분은 분양계약의 무효, 취소사유로 주장했던 내용과 중복되고, 그것을 인정할 증거가 없거나 부족함은 앞서 본 바와 같다.

나아가 원고가 위약금 감액의 사례로 제시한 서울중앙지방법원 2023. 10. 27. 선고 2022나64817 판결, 같은 법원 2023. 11. 29. 선고 2022가단5209539(본소), 2023가단5070127(반소) 판결은 이 사건과 내용이 다르므로, 그대로 적용될 수 없다.

따라서 위약금을 감액하지 않는다.

라. 남은 위약금 계산

피고1에 귀속될 위약금 115,576,000원보다 원고가 지급한 계약금 45,348,950원이 작으므로, 지급된 계약금은 피고1에게 귀속되었고, 원고가 피고1에게 차액 70,227,050원(= 115,576,000원 - 45,348,950원)을 지급하여야 한다.

마. 위약금 산정방식(연체이자 등)에 관한 피고1의 주장 배척

피고1은, 피고1에게 귀속될 위약금 원리금(계약서 제2조 제3항 연체이율 연 7.05% 적용)과 원고가 반환받을 계약금 원리금(계약서 제5조 제3항 이율 연 2% 적용)을 상계한 후, 원리금과 그중 원금에 대하여 연 7.05%의 연체이율이 적용된 지연손해금 지급을 주장한다.

그러나 분양대금과 위약금의 성질이 동일하다고 볼 수 없다. 오히려 분양대금 및 그 연체는 계약의 존속을, 위약금은 계약의 해제를 전제하므로 다른 면이 있다. 결국 분양대금의 연체 기준시점과 연체이율이 위약금에도 적용된다고 볼 근거가 부족하다(계약서 제5조 제3항의 이율 연 2% 또한

최종적으로 피고1이 원고에게 반환할 공급금액이 존재하는 경우에 적용되는 이자율이라고 해석된다). 따라서 위약금 산정방식에 관한 피고1의 주장은 이유 없다.

바. 소결론

분양계약의 해제에 따른 위약금 지급채무는 이행기의 정함이 없는 채무이므로, 원고가 피고1로부터 이행청구를 받은 이후부터 지체책임을 부담한다.

원고는 피고1에게 70,227,050원과 이에 대하여 반소장 송달 다음 날인 2024. 1. 11.부터 이 판결 선고일인 2024. 4. 16.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소청구를 기각하고, 피고1의 반소청구를 일부 인용한다.

판사 김진성