

수원지방법원 성남지원 2020. 6. 11 선고 2019가합408001 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2021. 1. 14 선고 2020나16460 판결

수원지방법원 성남지원 2020. 6. 11 선고 2019가합408001 판결

전 문

원 고 유한회사 A

소송대리인 법무법인 율맥

담당변호사 이순호

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 법무법인 박앤정

담당변호사 정하용

변 론 종 결 2020. 4. 23.

판 결 선 고 2020. 6. 11.

주 문

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

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 950,000,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 4.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

가. 원고는 부동산개발업 등을 영위하는 유한회사로서 2019. 3. 4. 피고들로부터 피고들이 공유하는 하남시 F 대 1,203.9㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 매수하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였는데, 위 계약의 주요 내용은 아래와 같다.

- 매도인: 피고들, 매수인: 원고
- 매매대금: 9,500,000,000원
- 계약금: 950,000,000원, 계약 당일 지급
- 잔금: 8,550,000,000원, 2019. 6. 28.까지 지불한다.
- 제6조(채무불이행과 손해배상의 예정): 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로

로 한다.

○ 특약사항

- 본 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례에 따른다.

- 세금 관련하여 서로 협의 하에 잔금날짜는 조절할 수 있다.

- 계약금은 매도인 B님 통장으로 입금한다.

나. 원고는 위 계약 당일 피고 B에게 계약금을 송금하였으나, 변론종결일 현재까지 피고들에게 잔금은 지급하지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 이를 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 매매계약은 아래와 같은 이유로 무효이거나 취소되어야 하고, 유효라고 하더라도 피고들의 위 계약상 의무위반 등으로 인하여 이 사건 소장 부분 송달로써 해제되었고, 위 매매계약 제6조상 계약금은 손해배상예정금액이 아니고, 그렇게 보더라도 해당 손해배상예정금액은 감면되어야 하므로, 피고들은 원고로부터 수령한 계약금을 반환하여야 한다.

1) 원고는 이 사건 토지의 실제 시가 및 대출 가능 비율을 알지 못한 채 경솔하게 위 매매계약을 체결하였는데, 실제 시가가 공시지가의 2배를 훨씬 상회하고 은행의 감정평가액을 기준으로 하더라도 그 평가액의 약 1.6배에 이르고 있어서, 해당 매매계약은 불공정한 계약으로서 민법 제104조에 따라 무효이다.

2) 이 사건 토지의 시세 및 대출 가능 비율에 관하여 위 계약을 중개하였던 G의 말만 믿고 착오에 빠져 위 매매계약을 체결한 것이므로, 해당 매매계약은 민법 제109조 내지 제110조에 따라 취소되어야 한다.

3) 원고는 이 사건 매매계약의 특약사항에 근거하여 잔금기일 연장요청을 하였음에도 피고들은

정당한 이유 없이 이를 거절하여 특약사항을 위반하였다.

4) 그럼에도, 피고들은 원고가 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 않았다는 이유로 계약을 해제하고 계약금을 물취한다는 주장을 하여 이 사건 매매계약이 이행될 수 없는 상황에 처하였으므로, 원고는 사정변경 또는 신의칙에 근거하여 위 매매계약을 해제할 수 있고, 그렇지 않더라도 피고들의 위 해제 통보는 합의해제의 청약에 해당하고 원고가 이 사건 소를 통해 이를 승낙함으로써 위 매매계약은 합의해제되었다.

5) 이 사건 매매계약 제6조는 계약금이 손해배상의 기준이라는 것일 뿐이지 액수 그대로 손해배상예정금이라는 의미가 아니다. 만약 계약금을 손해배상예정금으로 해석한다고 하더라도, 이 사건 토지 매매대금은 지나치게 높게 책정되었고 피고들이 원고의 잔금기일 연장요청을 부당히 거절하였다는 등의 사정으로 보아 손해배상예정금이 부당하게 과다하다.

나. 판단

1) 민법 제104조에 의한 불공정한 계약으로서 무효라는 주장에 관하여

민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 궁박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데 그 목적이 있다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2000다54406, 54413 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제5, 6호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 토지의 2019.

1. 1.자 개별공시지가가 1㎡당 3,080,000원인데, 이 사건 매매계약의 매매대금은 이 사건 토지 1㎡당 7,891,020원(= 매매대금 9,500,000,000원 ÷ 면적 1,203.9㎡, 원 미만 버림)으로 정하여진 사실은 인정되나, 원고가 부동산개발업을 목적으로 하는 유한회사라는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로 원고가 경솔 또는 무경험의 상태에서 이 사건 매매계약을 체결하였다거나 피고들에게 원고의 경솔 또는 무경험을 이용하여 폭리를 취하려는 의도가 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 민법 제109, 110조에 의한 착오 내지 사기 취소 주장에 관하여

우선, 민법 제109조에 의한 착오 취소 주장과 관련하여, 원고가 주장하는 착오는 이 사건 매매계약을 체결하게 된 동기의 착오로서, 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 하는데(대법원 2005. 5. 13. 선고 2005다6372 판결 등 참조), 갑 제1 내지 9호증의 각 기재 및 증인 G의 증언만으로는, 위 동기를 이 사건 매매계약의 내용으로 삼았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

또한, 민법 제110조에 의한 사기 취소 주장과 관련하여서도, 앞서 든 증거만으로는, 피고들이 원고를 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

3) 잔금기일 조정에 관한 특약사항 위반에 따른 해제 주장에 관하여

이 사건 매매계약은 특약으로 잔금기일 조정에 관하여 규정하고 있지만, 그 문언으로 보아 해당 특약규정에서 당사자 중 일방의 잔금기일 조정 요청시 상대방이 이에 반드시 응해야 할 의무가 도출된다고 보기 어렵다. 가사 그러한 의무를 도출한다고 하더라도 이는 위 매매계약의 부수적 의무에 불과하여 그와 같은 의무 위반으로 계약해제권이 발생한다고 보기도 어렵다. 오히려, 증인 G의 증언에 비추어 보아 위 잔금기일 조정에 관한 규정은 매수인인 원고보다도 매도인들인 피고들의 양도소득세 절감을 위하여 마련된 것으로 보인다. 따라서 원고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

4) 사정변경 · 신의칙 또는 합의에 의한 해제 주장에 관하여

피고들은, 원고가 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 않았기 때문에 이 사건 매매계약이 해제되었다거나 계약금이 몰취되었다고 주장하고 있는바, 앞서 본 기초사실 및 사정에 비추어 보아 피고들의 위 주장은 정당하다. 따라서 피고들의 위 주장이 부당하다는 것을 전제로 하는 원고의 위 각 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5) 계약금은 손해배상예정금이 아니고, 해당 예정금은 감면돼야 한다는 주장에 관하여 이 사건

매매계약 제6조는 손해배상의 예정에 관한 규정임이 명시되어 있고, 손해배상 금액에 관하여 별도의 약정이 존재한다는 사실에 관하여 원고의 주장·입증이 없는 이상, 이 사건 매매계약상의 계약금이 손해배상 예정금액으로 정해졌다고 보아야 한다.

한편, 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는바, 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 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2015다209347 판결 등 참조).

앞서 든 증거만으로는, 위에서 본 법리에 기초사실과 갑 제10호증, 을 제4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보아, 이 사건 매매계약 상의 계약금이 손해배상의 예정액으로서 부당히 과다하다는 사실을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

가) 원고는 부동산 개발업을 목적으로 하는 유한회사이다.

나) 부동산 매매계약에서 계약금을 매매대금 대비 10%로 정하는 것은 일반적인 거래 관행으로 보인다.

다) 이 사건 매매계약이 해제에 이르게 된 것은 원고가 잔금지급기일을 준수하지 못함으로 인한 것이고, 피고들은 위 잔금지급기일인 2019. 6. 28. 원고에게 계약의 이행을 최고하면서 2019. 7. 12.까지 잔금을 이행할 수 있는 기회를 주었고, 2019. 7. 15. 재차 계약의 이행을 최고하면서 2019. 7. 29.까지 잔금을 이행할 수 있는 기회를 추가로 부여하였다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 이기선, 판사 김주식, 판사 성재준