

수원지방법원 성남지원 2023. 3. 8 선고 2022가단218614 판결 [계약금반환등 청구의소]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 한울 담당변호사 김평호

피고C

소송대리인 법무법인 창과방패 담당변호사 김은영

변론 종결2023. 2. 8.

판결 선고2023. 3. 8.

주 문

1. 피고는 원고들에게 각각 145,000,000원과 그 중 72,500,000원에 대하여는 2020. 12. 15.부터, 나머지 72,500,000원에 대하여는 2021. 9. 17.부터 각 2022. 5. 30.까지는 연 5%, 2022. 5. 31.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 매매계약의 체결과 계약금 지급

1) 원고는 2020. 12. 15. 피고로부터 부동산 공유지분을 매수하기로 하는 2건의 매매계약을 체결하였는바, 그 주요내용은 다음과 같다.

○ 제1 매매계약의 주요내용

제1조 [목적]

D 답 807㎡	2211분의 1391 (244.5평)	715,000,000원
E 답 191㎡	2211분의 1391 (도로부지 19.3평)	
F 도로 235㎡	6분의 1(5평)	

- 계약금 70,000,000원은 계약시 지불한다.

- 잔금 645,000,000원은 2021. 5. 28.에 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 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

1.~3. 각 생략

4. 매수부지 목록 : G 도로 5.9평, E 도로부지 19.3평, D 244.5평

5. 현상태는 단독주택으로 허가나 있는 상태임. 매도인이 비우스 창고로 용도변경 후 매수인 앞으로 허가자 변경하기로 한다.

6.~7. 각 생략

[기타]

피고는 원고들이 2필지의 토지(광주시 F 도로 235㎡와 H 답 191㎡)를 진입도로 사용할 수 있도록 다른 공유자들로부터 협의를 거쳐 도로사용승인을 받아주기로 한다(계약서에는 포함되어 있지 않으나, 위와 같이 약정한 사실에 관하여 피고 다툼 없음).

○ 제2 매매계약의 주요내용

제1조 [목적]

I 답 982㎡	2211분의 1391	759,500,000원	갑 2-4
J 답 1,283㎡	3분의 1	갑 2-5	

- 계약금 75,000,000원은 계약시 지불한다.

- 잔금 684,500,000원은 2021. 7. 29.에 지불한다.

제6조[채무불이행과 손해배상의 예정]

생략(제1매매계약의 제6조와 같은 내용임).

[특약사항]

1.~3. 각 생략

4. 매도인은 J와 I를 분할해 주기로 한다. 분할에 대한 측량비는 매도인이 지불하기로 한다.

5. 생략

2) 원고들은 위 제1, 2매매계약을 체결한 당일에 피고에게 계약금으로 합계 145,000,000원(= 70,000,000원 + 75,000,000원)을 지급하였다.

나. 피고의 이행지체

원고들은 제1, 2 매매계약 체결 이후 잔금 지급일이 다가오자, 피고에게 수차례 언제쯤 도로사용승인서를 줄 수 있는지에 대하여 문의를 하였으나 피고는 그때마다 "조금만 더 기다려 달라."는 취지의 말만 되풀이하였고, 이 사건 제1 매매계약의 잔금 지급일인 2021. 5. 28.과 이 사건

제2 매매계약의 잔금 지급일인 2021. 7. 29.이 지나도록 원고들에게 도로사용승인서를 교부하지 않았다.

다. 원고들의 이행최고와 계약 해제

1) 원고들은 2021. 8. 31.에 피고에게 내용증명우편으로 "2021. 9. 15.까지 도로사용승인서를 원고들에게 교부하여 주고, 만약 위 기한까지 도로사용승낙서를 교부하지 않을 경우에는 이 사건 각 매매계약을 해제함과 아울러 계약금 반환 및 손해배상을 청구하겠다."는 취지의 통고서를 보냈다.

2) 그러나 피고는 2021. 9. 15.까지 원고들에게 도로사용승인서를 교부하지 않았고, 원고들은 2021. 9. 16. 피고에게 내용증명우편으로 "이 사건 각 매매계약을 해제함과 아울러 계약금 145,000,000원을 반환하고, 추가로 위약금 145,000,000원을 지급하라."는 취지의 통고서를 보냈으며, 위 통고서는 2021. 9. 17. 피고에게 도달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 7호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관하여

위 인정 사실에 따르면 제1, 2매매계약은 피고의 채무불이행(이행지체)을 원인으로 적법하게 해제되었다고 판단되므로, 피고는 원고들에게 ① 원상회복으로 원고들로부터 수령한 계약금 합계 145,000,000원(= 이 사건 제1 매매계약의 계약금 70,000,000원 + 이 사건 제2 매매계약의 계약금 75,000,000원)과 ② 제1, 2매매계약의 제6조에서 정한 바에 따라 손해배상의 예정액 합계 145,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관하여

1) 제1매매계약의 손해배상 예정액의 감액을 구하는 주장에 관하여 가) 피고의 주장

제1매매계약의 목적물인 3필지 토지의 매도가 지연된 것은 피고의 고의가 아니라 다른 공유자들의 비협조적인 행위로 인한 것이고, 피고는 이를 신속하게 정리하고자 다른 공유자들을 상대로 공유물분할청구의 소를 제기하여 장애사유를 제거하였던 사정을 고려하면 원고들이 구하는 손해배상의 예정액은 적절히 감액되어야 한다.

나) 법리

민법 제398조 제2항에 의하면, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'는 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 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. 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단할 경우에는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다35771 판결, 대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 등 참조).

다) 판단

살피건대, 이 사건 기록과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, ① 원고와 피고가 계약 체결 당시 경제적 지위나 교섭능력에서 어느 한쪽이 일방적으로 우월한 지위에 있었다고 보기 어렵고, ② 앞서 본 바와 같이 피고는 원고들에게 부동산의 공유지분을 매도할 당시 다른 공유자들의 협의를 거쳐 도로사용승인을 받아주기로 약속했으므로, 피고가 사후에 협의를 얻지 못하여 다른 공유자들을 상대로 소송까지 진행했다는 사정은 손해배상의 예정액을 감액할 만한 정당한 사유로 보기 어려우며, ③ 제1매매계약에서 정한 매매대금 715,000,000원과 비교할 때 손해배상액의 예정액 70,000,000원(위 매매대금의 10%에도 미치지 못한다)의 비율이 과다하다고 보기도 어려운 점 등 종합적으로 고려할 때 피고가 경제적 약자의 지위에 있다고 볼 수 없고 그 예정액의 지급이 피고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 단정할 수도 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다

2) 제2매매계약은 무효이므로 피고에게 그 부분에 해당하는 손해배상의 예정액을 지급할 수 없다는 주장에 관하여 가) 피고의 주장

제2매매계약의 목적물인 토지(I, J)의 분할을 위하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조 제1항 제4호에 따른 개발행위허가를 받아야 하는 바, 위 2필지의 토지는 생산관리지역 내에 있고 도로에 인접하지 않은 맹지로서 개발행위허가를 받을 수 없는 토지들이다. 개발행위허가를 받지 못한

토지는 분할을 할 수 없으므로 위 조건은 이행불능으로 피고가 계약이행을 할 수 없는 상태에서 체결된 제2매매계약은 무효라고 보아야 한다.

따라서 위 제2매매계약은 무효로서 피고는 원고들에게 기 지급받은 계약금만을 반환해야할 의무가 있을 뿐 손해배상의 예정액을 지급할 의무는 없다.

나) 위 주장에 관한 판단

살피건대, 을제4호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 위 제2매매계약이 무효라는 피고의 주장을 인정할 증거가 없다.

오히려 위 을제4호증의 내용을 살펴보면 '제2매매계약의 목적물인 토지(I, J)는 생산관리지역 내 위치한 토지로서 도로와 접하지 않은 맹지로 확인됨에 따라 해당 토지에 인접의 기존 시설과 연계되는 도로를 개설하는 계획이 없이는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조에 따른 개발행위허가가 어려움을 알려드립니다.'는 것인바, 이를 반대로 해석하면 해당 토지에 인접의 기존 시설과 연계되는 도로를 개설하는 계획을 세운다면 피고가 해당 토지에 관한 개발행위허가를 받을 수 있다는 의미로 판단되고, 피고가 진입로 토지의 공유자들로부터 사용승낙을 받는 후 도로(진입로)를 개설하는 것이 법률적으로 불가능하다고 볼 만한 아무런 근거가 없으므로 피고의 이 부분 주장 역시 어느 모로 보나 이유 없다.

3. 결론

가. 따라서 피고는 원고들에게 각각 145,000,000원과 그 중 72,500,000원(매매계약 해제에 따른 원상회복금)에 대하여는 2020. 12. 15.(계약금 수령일)부터, 나머지 72,500,000원(손해배상의 예정액)에 대하여는 2021. 9. 17.(매매계약 해제일)부터 각 2022. 5. 30.(소장 송달일)까지는 민법이 정한 연 5%, 2022. 5. 31.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 각 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사방창현