

수원지방법원 평택지원 2020. 11. 4 선고 2019가합14938 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 윤종한

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 장경환

변론 종결 2020. 10. 21.

판결 선고 2020. 11. 4.

주 문

1. 피고는 원고에게 603,510,927원 및 이에 대하여 2020. 1. 24.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 주택건설업, 주택 및 일반건축물 분양업 등을 영위하는 회사로서, 안성시 C 일원의 사업부지에서 진행된 D지구 도시개발사업의 사업시행자인 (주)E과 공사도급계약을 체결하고, 해당 사업부지 내에서 안성 F 아파트 건설공사를 수행한 시공사이다.

나. 피고의 대표이사 G은 2016. 8.경 원고에게, 안성 F 아파트의 분양이 완료되면 H지구 도시개발사업에 따라 안성 I 아파트를 신축할 것이고, 별지 H지구 도시개발사업 주택배분계획도에 준주거시설로 표시된 부분이 위 F, I 아파트를 아우르는 제2종 근린생활시설 부지로 조성되는데, 원고가 위 부지를 즉시 매수하면 개발이 완료되었을 때의 분양가보다 저렴한 가격에 매도하겠다고 하였다.

다. 이에 원고는 2016. 8. 17. 피고와 사이에, 별지 H지구 도시개발사업사업 주택배분계획도상 준주거시설로 표시된 부분 중 2번에 해당하는 약 200평 토지(소재지: 안성시 J 일원, 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 600,000,000원에 매수하고, 이 중 400,000,000원을 계약과 동시에 지급하며, 잔금 200,000,000원은 소유권이전등기와 동시에 지급하고, 특약으로 '1. 계약 후 사업승인1) 완료시기는 2년으로 하고 1년 연장될 수 있음. 2. 계약 불이행 시 원리금에 위약금 150,000,000원을 더하여 지불'하기로 하는 내용의 확약을 작성하였으며(이하 '이 사건 확약'이라 한다), 이에 따라 원고는 같은 날 피고에게 400,000,000원을 지급하였다.

라. 원고와 피고는 이 사건 확약일로부터 2년이 경과한 2018. 8. 무렵 이 사건 확약 특약사항 제1항에 따라 사업승인 완료시기를 1년 더 연장하기로 합의하였으나, 2019. 8.경까지도 이 사건 토지에 대한 사업승인은 완료되지 않았고, 원고는 2019. 10.경 피고에게 이 사건 확약을 해제한다는 의사를 표시하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고와 피고는 이 사건 확약을 통하여 피고의 계약 불이행시 기지급한 매매대금 400,000,000원,

원고가 매매대금을 지급하기 위하여 K조합으로부터 대출받은 390,000,000원에 대한 이자비용, 위약금 150,000,000원을 지급하기로 약정하였고, 위 대출금에 대하여 2016. 8.부터 2019. 11.까지 합계 53,510,927원의 이자비용이 발생하였으므로, 피고는 원고에게 603,510,927원(= 매매대금 400,000,000원 + 이자비용 53,510,927원 + 위약금 150,000,000원)과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 매매대금 400,000,000원 반환청구

앞서의 인정사실에 의하면 2019. 10.경 이 사건 확약이 피고의 채무불이행을 이유로 해제되었으므로, 피고는 원고에게 이미 지급받은 매매대금 400,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이자비용 53,510,927원 청구

이 사건 확약의 특약사항 제2항에는 '계약불이행시 원리금에 위약금 150,000,000원을 더하여 지불'한다고 기재되어 있음은 앞서 인정한 것과 같고, 원고는 위 '원리금'이 매매대금을 지급하기 위하여 2016. 8. 4. K조합으로부터 대출받은 390,000,000원에 대하여 실제 발생한 이자비용을 포함하는 의미라고 주장한다.

당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에 그 해석은 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 하는바(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다5060 판결 등 참조), 원고가 이 사건 확약 이전에 대출을 받았음에도 이 사건 확약서에 대출채무의 원금, 이자율, 채권자 등 원고 주장의 이자비용과 관련한 구체적인 언급이 전혀 없는 점, 채무불이행으로 인한 해제시 원상회복으로 반환하는 금전에 대하여는 받은 날로부터 이자가 가산되므로(민법 제548조 제2항), 위 '원리금'은 위와 같은 원상회복의 범위를 확인하는 의미에 불과하다고 보이는 점 등에 비추어 보면, 위 특약사항의 기재만으로는 피고가 원고에게 K조합에 대한 대출금 채무에 대한 이자비용을 지급하기로 약정하였다고 인정하기에는 부족하다.

다만, 원상회복의무에 따라 피고는 매매대금 400,000,000원에 대하여 이를 받은 날부터 상사 법정이율인 연 6%의 비율로 계산한 법정이자를 원고에게 지급하여야 하고, 이를 계산하면 78,969,863원[= 400,000,000원 × 0.06 × (3 + 106/366)²]이며, 원고의 이 부분 청구는 위 법정이자 중 일부를 청구하는 것으로도 충분히 선해할 수 있다. 따라서 피고는 원고에게 이자비용 53,510,927원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 위약금 150,000,000원 청구

1) 이 사건 확약에서 채무불이행시 위약금으로 150,000,000원을 지급하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 다만, 이와 같은 위약금 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되고(민법 제398조 제4항), 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 이를 적당히 감액할 수 있는바(민법 제398조 제2항), 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 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 하고, 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 및 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때 즉, 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2002. 12. 24. 선고 2000다54536 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 살피건대, 앞서의 인정사실에 갑 제9 내지 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 사실을 더하여 알 수 있는 아래 사정들을 종합하면, 이 사건 위약금의 지급이 피고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 볼 수 없으므로, 이 사건 위약금 액수를 감액하지 않는다.

① 피고는 이 사건 확약에 따라 매매대금 600,000,000원 중 400,000,000원을 즉시 지급받는 이익을 얻은 반면, 원고는 이 사건 위약금 외에 피고의 의무이행을 확보할 수 있는 다른 조치를 하거나 피고의 채무불이행시 매매대금 및 위약금 등을 회수하기 위한 담보를 제공받지도 못하였는바, 이 사건

확약의 내용이 피고에게 불리하거나 불공정하다고 보이지 않는다.

② 손해배상액의 예정은 법률관계의 간이화와 함께 채무이행을 확보하려는 것이다. 그런데 이 사건 토지는 소외 L 소유이고, H지구 도시개발사업의 시행자는 피고가 아닌 E임에도, 원고 입장에서는 이 사건 위약금 외에는 피고의 채무이행을 확보하기 위한 다른 조치 없이 피고의 확약을 믿고 현금 400,000,000원을 즉시 입금하는 상황이었으므로, 원고와 피고는 이러한 사정들을 고려하여 피고의 채무이행을 확실히 한다는 합리적인 목적을 가지고 자발적이고 진정한 의사에 따라 상당한 금액의 위약금 약정을 하였다고 보인다.

③ 이 사건 확약의 특약사항에서는 사업승인 완료시기를 2년으로 하되 그 시기를 1년 더 연장할 수 있다고 정하였고, 원고는 2018. 8.경 사업승인 완료시기를 1년 더 연장해 주었다. 그러나 피고는 약정한 2019. 8.경까지도 이 사건 확약의 의무를 이행하지 않았고, 그러한 채무불이행에 정당한 사유가 있다고 볼 만한 사정도 없다.

④ 원고는 2019. 10.경 피고에게 이 사건 확약을 해제한다는 의사표시를 하고 매매대금 및 위약금 등의 지급을 요청하였는데, 피고는 2019. 11.경까지 돈을 반환하겠다고 하였으나 변론종결일 현재까지도 원고에게 반환한 돈이 전혀 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 603,510,927원(= 매매대금 400,000,000원 + 이자비용 53,510,927원 + 위약금 150,000,000원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장이 피고에게 송달된 다음날인 2020. 1. 24.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용한다.

재판장판사김세용

판사양진호

판사최파라

별지

30.까지에 대한 기간식이다.