

수원지방법원 2020. 10. 29 선고 2019가단548749 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고A

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 박창훈

변론 종결2020. 9. 17.

판결 선고2020. 10. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게 100,800,000원 및 이에 대하여 2019. 8. 29.부터 2020. 10. 29.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 168,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 10. 20. 피고와 다음과 같은 내용의 분양계약을 체결하였다(매도인 갑 : 피고, 분양계약자 을 : 원고)(이하 '이 사건 분양계약'이라고 한다).

■ 분양(매매)목적물 : 제주특별자치도 C외 3필지 지상 건축중인 부동산(풀빌라)(이하 '이 사건 풀빌라'라고 한다)

■ 분양(매매)대금 : 금 420,000,000 원

■ 분양(매매)대금의 납부시기 :

- 계약금 : 금 84,000,000원 - 2017. 11. 15. 예정
- 중도금(1차) : 금 84,000,000원 - 2017. 12. 31.
- 중도금(2차) : 금 84,000,000원 - 미정
- 잔금 : 168,000,000원 - 준공 후(2017년 8월1) 예정)

제2조 [소유권이전]

2) 천재 지변 또는 행정명령 등 갑의 귀책사유가 아닌 불가항력적인 사유로 인한 준공 또는 소유권이전이 지연될 경우 갑과 을은 이에 대한 이의를 제기하지 아니한다.

제3조 [계약의 해지 및 위약금]

본 계약은 풀빌라 단지조성과 개발공사일정 준수 등으로 인하여 원칙적으로 해지, 해제할 수 없으나 아래와 같은 사유로 인한 경우 불가피하게 해제할 수 있다.

2) 을은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 없으나 갑의 동의가 있는 경우 합의 해제할 수 있다.

3) 을은 갑의 귀책사유로 준공 이후 풀빌라 소유권을 이전받지 못할 경우 갑에게 14일 이상의 기간을 정하여 2회 이상 최고한 후 본 계약을 해제할 수 있으며 갑은 을에게 을이 기납입한 대금과 계약금의 배액을 합하여 배상한다.

나. 원고는 피고에게 이 사건 분양계약에 기하여 계약금 84,000,000원을 2017. 10. 13.부터 2017.

12. 20.까지 3회에 걸쳐 모두 지급하였다.

다. 원고는 피고측에 이 사건 풀빌라의 준공 계획 내지 공사진행 상황을 지속적으로 문의하였다.

원고는 2018년경 피고측 D 팀장에게 공사 진행 관련 사진을 요청하였으나 이를 받지 못하였고, 2019년 상반기에 공사현장 사진을 받아보기는 하였으나, 준공시기에 관한 피고측의 입장은 계속 변동되었다.

라. 이 사건 풀빌라는 이 사건 변론 종결일 현재에도 준공이 되지 아니하였고, 공사현장에는 유치권행사중이라는 플랜카드가 부착되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4, 6, 8, 9, 12호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고는 약속한 준공기일을 준수하지 못하였으므로 원고는 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 분양계약을 해제한다.

나. 또한 피고는 이 사건 풀빌라 신축에 관한 피고의 자력 내지 준공시기 등에 관하여 원고를 기망하여 이 사건 분양계약을 체결한 것이므로, 원고는 사기를 원인으로 이 사건 분양계약을 취소한다.

다. 따라서 피고는 원고가 기지급한 계약금 및 그 배액 합계 168,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 분양계약 체결일로부터 현재 약 3년이 지난 점, 이 사건 분양계약상의 예정 준공일을 2018년 8월로 보더라도 약 2년이 경과한 점, 이 사건 변론 종결일 현재 이 사건 풀빌라의 준공이 확실하지 아니한 점 등 이 사건 풀빌라 공사 경과 및 진행 정도, 이 사건 분양계약서 제2조 2)항의 반대해석상 피고의 귀책사유로 인한 준공 지연시 원고의 이의 제기가 가능한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 피고의 의무는 이행지체 상태에 빠졌다 할 것이고, 원고가 이 사건 소장을 통하여 피고의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한다는 의사를 표시하였으므로, 이 사건 분양계약은 적법하게 해제되었다 할 것이다(원고는 사기를 이유로 이 사건 분양계약의 취소도 주장하나, 원고 제출의 증거들만으로 피고가 원고를 기망하여 이 사건 분양계약을 체결하였다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다). 따라서 피고는 원고에게 계약금 84,000,000원을 반환하고

원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 나아가 손해배상의 범위에 관하여 본다. 원고가 주장하는 이 사건 분양계약서 제3조 3)항에서 피고의 귀책사유로 준공 이후 소유권을 이전받지 못할 경우 피고가 원고에게 기납입한 대금과 계약금의 배액을 합하여 배상한다고 규정하고 있는바, 이를 이 사건에 준용할 경우 이는 손해배상의 예정에 해당한다. 그러나 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 정하고 있는데, 여기에서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 고려하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻한다. 위 규정에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 여부와 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데에는 법원이 구체적으로 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2015다209347 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 원고가 피고에게 지급한 계약금의 액수, 이 사건 분양계약 체결의 경위, 손해배상예정의 동기, 원고 제출의 증거자료들만으로 피고의 채무불이행으로 원고가 입은 손해가 계약금의 배액에까지 이른다고 보기 부족한 점 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 참작하면, 피고의 손해배상액을 계약금의 20%인 16,800,000원으로 감액함이 상당하다.

다. 따라서 피고는 원고에게 계약금 및 손해배상액 합계 100,800,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 송달 다음날인 2019. 8. 29.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 10. 29.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사유현정

1) 이 사건 분양계약체결일이 2017. 10. 20.인 것을 감안하면 위 일자는 2018년 8월의 오기로

보인다.