

수원지방법원 2020. 2. 5 선고 2018가합24557 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

수원고등법원 2020. 11. 5 선고 2020나12741 판결

수원지방법원 2020. 2. 5 선고 2018가합24557 판결

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 율정 담당변호사 최화진, 백유란

可 고 B

변론 종결 2019. 12. 18.

판결 선고 2020. 2. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 5억 6,000만 원 및 그 중 2억 8,000만 원에 대하여는 2017. 8. 31.부터, 2억

8,000만 원에 대하여는 2018. 8. 29.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 2. 17. 피고와 사이에 피고 소유의 광주시 C 답 5,420㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 양도소득세는 원고가 부담하고 매매대금을 8억 5,000만원(잔금 8억 3,500만 원은 2017. 5. 17. 지급예정)으로 정하여 매수하는 매매계약을 체결하였고, 잔금기일을 연장하고자 2017. 5. 30. 위 매매계약의 매매대금을 9억 원(잔금 8억 7,000만 원은 2017. 7. 28. 지급예정)으로 변경하는 매매계약을 체결하였으며, 2017. 8. 7. 피고에게 '이 사건 부동산에 관한 잔금기일을 연장한 사실이 있고, 2017. 8. 14.까지 잔금과 지연에 따른 대금을 지급하며, 잔금을 지급하지 못하면 부동산거래신고의 해제에 동의하고, 거래해제에 대한 귀책사유가 원고에게 있으므로 일체의 계약금 및 개발허가에 소요된 비용을 피고에게 청구하지 못한다'는 내용의 각서를 작성하여 주었다.

나. 원고는 2017. 8. 14.까지 위 매매잔금을 지급하지 못하였고, 최종적으로 2017. 8. 28. 피고와 사이에 이 사건 토지에 관하여 다음과 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하고, '잔금지급이 지연될 경우 8,000만 원을 2018. 1. 20.까지 지급하기로 한다'는 내용의 확인서를 피고에게 작성하여 주었으며, 2017. 8. 30. 피고에게 계약금 2억 8,000만 원을 지급하였다.

2. 계약내용

제1조(목적) 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금 10억 1,000만 원

계약금 2억 8,000만 원

잔금 7억 3,000만 원은 2017. 10. 28. 지불한다.

제2조(소유권이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며 위 부동산의 인도일은 2017. 10. 28.로 한다.

제5조(계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도자 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다.

그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해보상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

다. 피고는 2018. 1. 23. 원고에게 '매매잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다'는 취지의 내용증명을 발송하였으나 그 무렵 위 내용증명이 반송되었고, 위 매매계약의 중개인 D은 그 다음날 원고의 대표자 E에게 '이 사건 매매계약 해제 관련 피고가 계약서상 주소대로 내용증명을 보냈는데 반송되었다고 합니다. 내용증명 받을 수 있는 주소 다시 알려주세요'라는 문자메시지를 보냈으며, 피고는 같은 달 26. 및 28. 재차 E에게 '이 사건 매매계약에 관한 내용증명이 반송되었으니 우편물을 수령할 수 있는 주소를 알려주시기 바랍니다'라는 내용의 문자메시지를 보냈다.

라. 피고는 2018. 7. 17. 이 사건 토지를 소외 F에게 매도하고, 2018. 8. 28. 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증 및 을 제1 내지 6, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있음에도 F에게 이 사건 토지를 매도하였고, 그로 인하여 이 사건 매매계약에 따른 피고의 채무가 이행불능이 되었으며, 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하였다.

따라서 피고는 원고에게, 계약해제에 따른 원상회복으로 기지급받은 계약금 2억 8,000만 원과 손해배상으로 이 사건 매매계약에 서 정한 계약금 상당의 2억 8,000만 원 등 합계 5억 6,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 설령 피고가 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금을 물취한 것이 적법하다고 하더라도 위 계약금은 손해배상의 예정으로 보아야 할 것인데, 그금액이 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다.

3. 판 단

가. 피고의 채무가 이행불능되었는지 여부

쌍무계약에 있어서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고, 따라서 매수인이 계약의 이행에 비협조적인태도를 취하면서 잔대금의 지급을 미루는 등 소유권이전등기서류를 수령할 준비를 아니한 경우에는 매도인으로서도 그에 상응한 이행의 준비를 하면 족하다 할 것이다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다36511 판결 등 참조).

위 인정사실에다가 을 제11 내지 13호증의 각 기재, 증인 D의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 각 사정들, 즉 ① 원고는 2017. 2. 17. 피고와 사이에 이 사건 토지에 관하여 처음 매매계약을 체결한 후 매매잔금을 지급하지못하여 잔금지급시기를 여러 차례 연기하였고, 그 과정에서 '원고가 잔금을 지급하지못하면 거래해제에 대한 귀책사유가 원고에게 있으므로 계약금 등을 피고에게 청구하지 못한다'는 내용의 각서를 작성하여 주기도 한 점, ② 원고는 피고와 사이에 최종적으로 잔금지급시기를 2017. 10. 28.로 연기하기로 한 이 사건 매매계약을 체결하였고, '잔금지급이 지연될 경우 8,000만 원을 2018. 1. 20.까지 지급하기로 한다'는 내용의 확인서를 피고에게 작성하여 준 점, ③ 원고는 2017. 10. 28.까지 매매잔금을 지급하지못하였고, 피고 및 D은 2018. 1.경 피고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 취지의 내용증명 및 문자메시지를 발송하였으며, 피고는 그 때까지 등기필증, 인감증명서, 주민등록초본 등을 보관하고 있었던 점, ④ D은 2018. 5. 14. E에게 '피고가 F에게 이 사건 토지를 처분하려고 한다는 사실을 전달하였고, 이에

은 '알았다, 상황이 있으면 팔아도 된다'는 취지로 답변한 점 등에 비추어 보면, 잔금지급의무를 다하지 않고 있는 원고를 상대로 피고로서는 그에 상응한 이행의 준비를 마친 것으로 보이고, 잔금지급의무의 지체를 이유로 한 피고의 2018. 1.경 계약해제는 적법하며, 이러한 피고의 해제로 이 사건 매매계약이 해소된 것을 두고 피고의 채무가 이행불능되었다고 볼 수는 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 위 주장은 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 손해배상예정액의 감경 여부

민법 제398조가 규정하는 손해배상의 예정은 채무불이행의 경우에 채무자가 지급하여야 할 손해배상액을 미리 정해두는 것으로서 그 목적은 손해의 발생사실과 손해액에 대한 입증곤란을 배제하고 분쟁을 사전에 방지하여 법률관계를 간이하게 해결하는 것 외에 채무자에게 심리적으로 경고를 줌으로써 채무이행을 확보하려는 데에 있으므로, 채무자가 실제로 손해발생이 없다거나 손해액이 예정액보다 적다는 것을 입증하더라도 채무자는 그 예정액의 지급을 면하거나 감액을 청구하지 못한다. 따라서 민법 제398조 제2항에 의하여 법원이 예정액을 감액할 수 있는 '부당히 과다한 경우'라 함은 손해가 없다든가 손해액이 예정액보다 적다는 것만으로는 부족하고, 계약자의 경제적지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 기타 여러 사정을 고려하여 그와 같은 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야한다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2008다46906 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 원고는 피고로부터 여러 차례 매매잔금 지급시기를 유예받았고, 그 과정에서 피고에게 '원고가 잔금을 지급하지 못하면 계약금을 피고에게 청구하지 못한다'는 내용의 각서 및 '잔금지급이 지연될 경우 8,000만 원을 지급한다'는 내용의 확인서를 작성하여 주기도 한 점, 그럼에도 원고는 그 기한 내에 매매잔금을 지급하지 못한 점, 그 밖에 이 사건 매매계약의 규모 및 체결 경위 등에 비추어 보면, 원고가 지급한 계약금을 손해배상의 예정으로 볼 수 있다고 하여도 그와 같은 예정액의 지급이 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 전기철, 판사 김태균, 판사 박성민