

수원지방법원 2021. 11. 24 선고 2021가합10503 판결 [계약금 등 반환 청구]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 문평

담당변호사 안상원

피고1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 김형태

변론 종결2021. 10. 13.

판결 선고2021. 11. 24.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 3,000,000,000원 및 그 중 1,000,000,000원에 대하여는 2020. 6. 9.부터 피고 주식회사 B에 대하여는 2021. 1. 22.까지, 피고 C에 대하여는 2021. 1. 21.까지 각 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을, 2,000,000,000원에 대하여는 피고 주식회사 B에 대하여는 2021. 1. 23.부터, 피고 C에 대하여는 2021. 1. 22.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 각 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

원고는 부동산택지개발사업, 부동산개발(시행) 분양 대행업 등을 영위하는 회사이고, 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사')은 부동산개발업 및 컨설팅 용역업, 부동산 매매 임대업, 공동주택 신축 판매업 등을 영위하는 회사이며, 피고 C은 피고 회사의 대표이사이다.

○ 원고는 2020. 6. 8. 피고 회사로부터 남양주시 D, E, F, G, H, I, J, K 및 도로(이하 '이 사건 각 토지')를 매매대금 4,370,000,000원에 매수하는 내용의 부동산 매매계약(이하 '이 사건 매매계약')을 체결하고, 피고 C은 이 사건 매매계약상 피고 회사의 채무의 이행을 연대보증하였다.

○ 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조 매매대금 4,370,000,000원, 계약금 1,000,000,000원은 계약 시에 지불하고 영수함, 잔금 3,370,000,000원은 2021. 6. 28.에 지불한다.1) 제2조(소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2021. 6. 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 손해배상액의 예정) 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있는 경우, 그 상대방은 불이행한 한 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 본다.

- 특약사항 -

4. 매매계약금 입금 후 매도인은 매수인의 토목공사를 승인하며, 매수인의 인허가 신청에 협조하여 준다.
 5. 매매계약일 이후 계약토지의 모든 인허가 비용 및 관련된 토지 측량, 분할비용은 매수인이 부담하고, 매매관련 토지분할, 측량비용은 매도인이 부담한다.
 6. 매매계약일 이전 매도인이 득한 개발행위허가 등 인허가권은 매수인이 요청시 허가권 명의변경에 동의하여 준다.
 7. 매도인은 G, H, K 공동명의자 L의 지분을 매도인 앞으로 등기이전 후 매수인에게 명의 변경 하여준다.
 8. 잔금 시 가등기권자 M, N조합 근저당 53억 3천만 원, 주식회사 ○(이하 'O') 가압류 20억 원, P 가처분, Q 외 1명 가압류 12억 원을 말소하여 준다.
 9. 계약 후 매도인은 E, 16, K 가등기권자 M에서 매수인 앞으로 소유권이전청구권가등기를 이전하여준다.
 10. E, F, K(이하 '이 사건 3필지')는 2020. 12. 28.에 전체 계약금 10억 원 중 1차 계약금 3억 7,000만 원, 잔금 12억 6,000만 원으로 매수인에게 소유권이전하여 주고, 나머지 필지를 2차 계약금 6억 3,000만 원으로 하여 2021. 6. 28.에 잔금을 지불한다.2) 동시에 전체 필지에 설정된 근저당권, 가압류, 가처분 등으로 모든 제한물건을 각 잔금 시기까지 말소한다. 단, ○ 가압류를 포함 모든 제한물건을 말소하지 못할 시에 매도인은 위 금액에 대한 해방공탁 방법으로 말소한다. 위 사항들에 대하여 불이행시 매도인은 매수인에게 위약벌로 20억 원을 지불한다.
- 원고는 같은 날 피고 회사에 계약금 10억 원을 지급하고, 이 사건 매매계약 특약사항 제10조에 따라 2020. 12. 28. 이 사건 3필지에 대한 매매대금 잔금 12억 6,000만원을 준비하여 이 사건 매매계약을 중개한 R부동산공인중개사 사무실에서 피고 회사에 제공하였으나, 피고는 이 사건 3필지에 토지에 존재하였던 가압류 등기, 근저당권설정등기 등을 말소하지 못하였다.
- 원고는 2020. 12. 29. 피고 회사에 피고 회사가 이 사건 3필지에 마쳐진 가압류를 말소하지 못하는 등 채무를 불이행하였으므로, 피고 회사가 1주일 이내로 이 사건 3필지에 대한 완전한 소유권이전등기의무를 이행하지 못한다면 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는

내용의 내용증명우편을 발송하여, 이는 그 무렵 피고 회사에 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

이 사건 매매계약은 피고 회사의 채무불이행을 이유로 해제되었으므로, 피고 회사는 원고에게 기지급 받은 계약금 10억 원을 반환할 의무가 있고, 이 사건 매매계약 특약 제10조(이하 '이 사건 위약금 약정')에 따라 위약벌 20억 원을 지급할 의무가 있다. 또한 이 사건 매매계약상 피고 회사의 의무를 연대보증한 피고 C은 피고 회사와 연대하여 이를 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

이 사건 위약금 약정은 위약벌이 아니라 손해배상액 예정이다. 설령 이를 위약벌로 해석하더라도 이는 의무의 강제로 인하여 얻어지는 원고의 이익에 비하여 과도하게 무거운 것이므로 일부 또는 전부가 무효가 되어야 한다.

3. 판단

가. 계약금의 원상회복

위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 피고 회사의 채무불이행을 이유로 적법하게 해제되었으므로, 피고 회사와 이 사건 매매계약상 피고 회사의 의무를 연대보증한 피고 C은 연대하여 원고에게 부당이득으로 기지급받은 계약금 10억 원을 반환할 의무가 있다.

나. 위약벌 청구 주장에 대한 판단

1) 당사자 사이에 채무불이행이 있으면 위약금을 지급하기로 약정한 경우에 위약금 약정이 손해배상액의 예정인지 위약벌인지는 구체적인 사건에서 개별적으로 판단해야 할 의사해석의 문제이다. 그런데 위약금은 손해배상액의 예정으로 추정되므로(민법 제398조 제4항), 위약금을 위약벌로 해석하기 위해서는 이를 위약벌로 인정할 만한 특별한 사정이 있어야 한다. 위약금의 법적 성격을 판단할 때에는 계약을 체결할 당시 위약금과 관련하여 사용하고 있는 명칭이나 문구뿐만

아니라 계약 당사자의 경제적 지위, 계약 체결의 경위와 내용, 위약금 약정을 하게 된 경위와 그 교섭 과정, 당사자가 위약금을 약정한 주된 목적, 위약금을 통해 그 이행을 담보하려는 의무의 성격, 채무불이행이 발생한 경우에 위약금 이외에 별도로 손해배상을 청구할 수 있는지 여부, 위약금액의 규모나 전체 채무액에 대한 위약금액의 비율, 채무불이행으로 발생할 것으로 예상되는 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2020. 11. 12. 선고 2017다275270 판결 등 참조). 당사자 사이에 채무불이행이 있으면 위약금을 지급하기로 하는 약정이 있는 경우에 위약금이 손해배상액의 예정인지 위약벌인지는 계약서 등 처분문서의 내용과 계약의 체결 경위 등을 종합하여 구체적 사건에서 개별적으로 판단할 의사해석의 문제이고, 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되지만, 당사자 사이의 위약금 약정이 채무불이행으로 인한 손해의 배상이나 전보를 위한 것이라고 보기 어려운 특별한 사정, 특히 하나의 계약에 채무불이행으로 인한 손해의 배상에 관하여 손해배상예정에 관한 조항이 따로 있다거나 실손해의 배상을 전제로 하는 조항이 있고 그와 별도로 위약금 조항을 두고 있어서 위약금 조항을 손해배상액의 예정으로 해석하게 되면 이중배상이 이루어지는 등의 사정이 있을 때에는 위약금은 위약벌로 보아야 한다(대법원 2016. 7. 14. 선고 2013다82944, 82951 판결).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살핀다.

다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

○ 원고는 이 사건 각 토지를 매수하여 그 지상에 전원주택 단지를 신축, 분양하는 사업을 하기 위하여 이 사건 매매계약을 체결하였다. 그런데 이 사건 각 토지에는 가압류, 가처분, 근저당권 설정등기 등(이하 '가압류 등기 등')이 마쳐져 있는 상태였다. 이에 피고들은 원고에게 소유권이전등기를 마쳐주기로 약정한 날까지 위와 같은 등기들을 모두 말소하기로 약정하고, 이를 이행하지 못할 경우 원고에 20억 원을 지급하기로 하였다.

○ 이 사건 매매계약에 의하면 원고는 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 각 토지에 대한 소유권이전등기를 마치고 전이라도 토목공사 등 전원주택의 신축공사를 시작할 예정이었고, 이 사건

매매계약 체결 이후 이 사건 3필지 부분에 지상의 전원주택 설계를 하거나 경계측량을 하는 등 전원주택 신축사업을 시작한 것으로 보인다.

○ 원고는 이 사건 매매계약 체결 시 거래관행상 통상적인 계약금인 매매대금의 10% 정도 보다 이례적으로 많은 금액인 10억 원을 지급하였다.

○ 이 사건 위약금 약정에서 당사자들은 '위약벌'이라는 용어를 사용하였다.

위와 같은 이 사건 위약금 약정의 문언, 이 사건 매매계약 및 위약금 약정의 체결 경위, 원고로서는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 각 토지에 설정되어 있는 가압류 등기 등이 말소되지 않을 경우 사업계획에 차질이 생길 수밖에 없었고 이에 따른 재산상 손해 역시 클 것으로 예상하였을 것으로 보이는 점, 피고 회사 역시 부동산개발업 및 컨설팅 용역업 등을 영위하는 회사로서 이러한 사정들을 알 수 있었을 것으로 보이는 점, 이 사건 매매계약에는 손해배상 예정에 관한 조항이 따로 있어 이 사건 위약금 약정을 손해배상액의 예정으로 해석하게 되면 이중배상이 이루어지게 되는 점 등의 사정을 종합하여 보면, 이 사건 위약금 약정은 위약벌의 약정으로 판단된다.

3) 또한 앞서 본 이 사건 매매계약 및 위약금 약정의 체결 내용 및 경위, 이 사건 매매계약의 체결 당시 원고가 피고에게 위약벌 조항을 강요할 수 있는 우월적 지위에 있었다고 볼 수도 없는 점, 이 사건 매매계약은 귀책사유 있는 상대방에게 위약벌 외에 손해배상까지 구할 수 있다고 정하고 있음에도 원고는 별도로 손해배상을 청구하고 있지도 않은 점, 원고는 이 사건 매매계약이 해제된 이후에도 피고 회사가 이 사건 매매계약에서 정한 바와 같이 이 사건 각 토지에 설정된 가압류 등기 등을 모두 말소하고 원고에게 소유권이전등기를 마쳐준다면 이 사건 소를 취하하고 매매계약을 이행할 의사가 있다고 밝히고 있으나 피고 회사는 이를 이행하고 있지 않고 있는 점 등의 사정을 종합적으로 고려하면, 이 사건 위약금 약정의 강제에 의하여 얻어지는 원고의 이익에 비하여 약정된 벌이 과도하게 무겁다고 볼 수 없다.

다. 소결론

그렇다면 피고들은 연대하여 3,000,000,000원(= 계약금 상당액 부당이득금 1,000,000,000원 + 위약벌 2,000,000,000원) 및 그 중 1,000,000,000원에 대하여는 피고 회사가 계약금을 지급받은 다음날인 2020. 6. 9.부터 피고 회사에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 1. 22.까지,

피고 C에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 1. 21.까지는 각 민법이 정한 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을, 2,000,000,000원에 대하여는 피고 회사에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 1. 23.부터, 피고 C에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 1. 22.부터 각 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이평근

판사이경선

판사안근홍

1) 이 사건 3필지에 대한 매매대금을 16억 원으로 보고 계약금 10억 원 중 3억 7,000만 원을 이 사건 3필지에 대한 계약금으로 하며, 원고가 2020. 12. 28. 잔금 12억 6,000만 원을 피고 회사에 지급함과 동시에 피고 회사가 이 사건 3필지에 대한 소유권이전등기를 원고에게 마쳐준다는 의미임은 당사자 사이에 다툼이 없다

2) 이 사건 3필지에 대한 매매대금을 16억 원으로 보고 계약금 10억 원 중 3억 7,000만 원을 이 사건 3필지에 대한 계약금으로 하며, 원고가 2020. 12. 28. 잔금 12억 6,000만 원을 피고 회사에 지급함과 동시에 피고 회사가 이 사건 3필지에 대한 소유권이전등기를 원고에게 마쳐준다는 의미임은 당사자 사이에 다툼이 없다