

수원지방법원 2023. 6. 22 선고 2022가단507717 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 이현 담당변호사 정연수

피 고 C

소송대리인 법무법인 온 담당변호사 이응주

변 론 종 결 2023. 5. 11.

판 결 선 고 2023. 6. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 70,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2021. 10. 2. 피고로부터 오산시 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 매매대금 698,000,000원(계약금 70,000,000원, 계약시 지불, 50,000,000원 2021. 12. 6. 지급, 잔금 578,000,000원 2021. 12. 20. 지급)에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 이 사건 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 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]

현 상태의 매매계약이며 현장답사와 등기사항증명서를 확인하고 계약을 체결함

현재 용자가 없는 상태이며 매도인은 잔금시까지 권리변동이 없기로 한다.

매도인은 매수인의 전세임차인을 구하는데 적극 협조하기로 한다(집 보여주기 등)

매수인은 전세계약을 진행할 경우 전세 계약금에 관하여는 매도인에게 즉시 입금 완료하기로 한다.

잔금일은 상호 합의하에 앞당길 수 있다.

나. 원고들은 2021. 9. 14. 20,000,000원, 2021. 10. 2. 피고에게 50,000,000원을 지급함으로써 계약금 합계 70,000,000원을 지급하였다.

다. 피고는 2021. 12. 7. 원고들에게 ‘2021. 12. 6. 매수인은 매도인에게 금전적인 이유로 중도금 지급이 어려우므로 위 계약 해제를 통지하였고 계약금 일부 반환을 요청하였습니다. 그러나 위 계약은 민법 제543조에 의해 적법하게 해제되었고, 동법 제565조에 따라 매도인은 매수인에게 계약금을 반환해 줄 의무가 없다고 할 것입니다. 따라서 이 사건 아파트 매매계약이 매수인의 의사표시로 해제되었음을 확인하며, 계약금은 일체 돌려줄 수 없음을 알려드립니다’라는 내용의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고들에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들 주장

1) 원고

이 사건 매매계약 체결 당시 원고들이 2021. 12. 6.까지 전세입자를 구하고, 그로부터 받은 전세보증금으로 2021. 12. 30.까지 피고에게 계약금 잔금을 지급하기로 약정하였고, 위 잔금일은 전세입자와 전세계약 체결의 편의를 위하여 앞당길 수 있도록 협조하기로 약정하였다. 그런데 피고가 위와 같은 전세계약 입주예정일 및 잔금지급일 조정에 협조하여 주지 않아 이 사건 특약사항을 위반하였고, 원고는 이 사건 매매계약에 따른 나머지 계약금을 지급할 수 없게 되었다. 그럼에도 불구하고 피고는 원고의 계약위반을 들어 이 사건 매매계약이 해제되었다고 일방적으로 통지하였다. 이와 같이 원고들과 피고의 이 사건 매매계약은 합의해제되지 아니하였고, 피고의 해제권 행사 역시 상당기간을 정하여 최고하지 않았으므로 이 사건 매매계약은 유효한 상태였다. 그런데 피고는 이 사건 아파트를 제3자에게 매도하고 소유권이전등기를 마쳐 줌으로써 피고의 소유권이전등기의무가 이행불능 상태에 이르렀다.

결국, 피고의 귀책사유로 이 사건 특약사항을 위반하고 이 사건 아파트의 소유권을 제3자에게 이전하여 줌으로써 이 사건 매매계약이 이행불능 상태에 이르렀으므로 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고들에게 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 지급받은 계약금 70,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다. 설령 피고의 매매계약 해제가 적법하다고 하더라도 이 사건 계약금은 손해배상액의 예정액에 해당하는바, 이 사건 매매계약 해제의 경위 등을 종합적으로 고려할 때 과다하여 부당하므로 감액되어야 한다.

2) 피고

이 사건 매매계약 당시 원고로 하여금 전세계약을 체결하도록 피고가 협조하거나 협의하여 주는 것을 넘는 적극적인 의무를 약정하지 아니하였고, 피고의 협조 불이행으로 인하여 전세계약이 체결되지

않은 것도 아니다.

한편 이 사건 매매계약에 따른 잔금 지급과 별개로 원고들은 2021. 12. 6.까지 피고에게 중도금 명목으로 50,000,000원을 지급하기로 약정하였는데, 원고들이 선이행의무인 위 중도금 지급의무를 이행하지 아니하였고 오히려 이행거절의 의사를 분명히 하였으므로, 원고 측의 사정으로 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다. 따라서 이 사건 매매계약 제6조에 따라 이 사건 계약금은 피고에게 귀속되므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 매매계약 해제의 적법 여부에 관한 판단

가) 먼저 피고의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었는지에 관하여 본다.

살피건대, 앞서 인정한 사실을 비롯하여 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약에 따라 전세계약을 체결하는 데에 협조하여야 할 의무를 위반하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

한편 피고가 이 사건 아파트를 제3자에게 매도하여 이행불능 상태에 이르렀는지에 관하여 본다.

민법 제544조는 이행지체와 해제라는 제목으로 ‘당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다’라고 정하고 있다. 채무자가 채무의 이행을 지체하고 있는 상태에서 이행거절 의사를 표시한 경우에는 채권자는 그 이행을 최고하지 않고 계약을 해제할 수 있다(대법원 2021. 7. 15. 선고 2018다214210 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 살핀 인정사실 및 을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 원고들은 피고에게 이 사건 매매계약에서 정한 전세계약 체결 여부와 상관없이 2021. 12. 6. 50,000,000원을 확정적으로 지급하기로 약정한 것으로 보이는바, 이는 원고들의 선이행의무에 해당하는 것으로 보이는 점, 그런데 원고들 측은 2021. 12. 6.경 ‘중도금을 낼 형편이 안되어 결과적으로 계약을 못하게 되었다’는 내용의 의사를 피고에게 전달한 점 등을 종합하여 보면, 원고들이 이 사건

매매계약에 따른 선이행의무인 중도금 지급의무를 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 최고를 하지 아니하고 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 볼 것이다.

한편, 피고는 2021. 12. 7. '2021. 12. 6. 매수인은 매도인에게 금전적인 이유로 중도금 지급이 어려우므로 위 계약 해제를 통지하였고, 계약금 일부 반환을 요청하였으므로, 이 사건 매매계약은 민법 제543조에 의해 적법하게 해제되었다'는 취지의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고들에게 도달하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 원고들의 귀책사유로 이유로 한 피고의 해제의 의사표시에 의하여 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하고, 이 사건 매매계약 해제 이후 이 사건 아파트를 제3자에게 매도함으로써 채무불이행 상태에 이르렀다고 볼 수 없다. 결국 이 사건 매매계약 제6조에 따라 피고에게 지급된 계약금은 손해배상액의 예정으로 피고에게 적법하게 귀속되었다고 볼 것이다. 원고들 청구는 받아들이지 아니한다.

2) 손해배상예정액 감액 주장에 관한 판단

민법 제398조 제2항에 의하면, "손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다."고 규정하고 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 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, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 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 할 것이다(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 등 참조).

앞서 살핀 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정들 즉, 이 사건 매매계약의 구체적인 경위를 비롯하여 이 사건 계약금은 이 사건 매매대금의 약 10%에 달하는바, 거래관행에 비추어 부당히 과다한 것으로 보이지 아니하는 점 등을 종합하여 보면, 손해배상의 예정액이 부당하게

과다하다는 원고들의 이 부분 주장 역시 받아들이기 어렵다.

3. 결론

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

판사 이현정