

울산지방법원 2020. 5. 7 선고 2019나11005 판결 [계약금등반환청구의소]

재판경과

울산지방법원 2020. 5. 7 선고 2019나11005 판결

울산지방법원 2019. 1. 16 선고 2018가단63411 판결

전 문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 태양

담당변호사 김희정, 설창환

피고, 피항소인 D

소송대리인 법무법인 국제

담당변호사 남일

변론 종결 2020. 4. 2.

판결 선고 2020. 5. 7.

제1심판결 울산지방법원 2019. 1. 16. 선고 2018가단63411 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 원고들의 소를 모두 각하한다.
3. 소송 총비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 각 15,000,000원과 이에 대하여 이 사건 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 이 법원에서 청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고들에게 각 15,000,000원과 이에 대하여 이 사건 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 이 법원에서 위와 같이 청구취지를 감축하였고, 그에 따라 그 범위 내에서 항소취지도 감축되었다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2017. 9. 29. 피고로부터 울산 북구 E 임야 6149㎡를 4억 5,000만 원에 매수하면서 계약금 9,000만 원은 계약시, 잔금 3억 6,000만 원은 2018. 3. 7. 각 지급하기로 약정(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)하였다.

나. 원고들은 이 사건 매매계약 당시 피고와 특약사항으로 잔금일자에 잔금이 지급되지 않을 경우 계약금을 피고에게 귀속하기로 합의하였다.

다. 원고들은 2017. 11. 7. 피고에게 계약금 9,000만 원을 지급하였으나 잔금기일까지 잔금 3억

6,000만 원을 지급하지 못하였고, 원고들의 잔금 지급의무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 피고의 의사표시가 기재된 문자메시지가 2018. 5. 16. 원고들에게 수신되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

원고들의 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되기는 하였으나 위 계약금 9,000만 원은 매매대금의 20%에 해당하는 금액이고, 원고들이 위 임야를 전원주택지로 개발하기 위하여 상당한 자금을 투입하였으며, 위 전원주택지 사업의 진행 경과 등에 비추어 손해배상으로 예정한 위 계약금 9,000만 원은 부당하게 과다하므로 매매대금의 10%인 4,500만 원으로 감액되어야 한다.

따라서 피고는 원고들에게 감액된 계약금 4,500만 원의 1/3인 각 1,500만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본안전 항변에 대한 판단

가. 피고 항변의 요지

원고들은 잔금을 지급기일 내에 지급하지 못할 경우 피고에게 귀속되는 계약금에 대하여 일체의 민사상의 청구를 하지 않기로 약정하였으므로 원고들의 소는 위와 같은 부제소합의에 반하여 부적법하다.

나. 인정사실

(1) 원고 A은 공동매수인 중 1인 겸 나머지 원고들의 대리인으로서 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였다.

(2) 원고 A은 2017. 11. 7. 피고에게 계약금을 지급할 당시 '매수인이 잔금을 2018. 3. 7.에 미지급하면 계약금 9,000만 원은 매도인에게 전액 귀속되고 매수인 A은 위 계약금에 대하여 민·형사상 일체의 청구를 하지 못한다'는 내용의 각서를 작성·교부하였다.

(3) 원고들은 2018. 3. 7.까지 잔금을 지급하지 못하게 되자, 피고에게 잔금기일을 2018. 5. 7.까지 연기해 달라고 요청하면서 다시 원고 A 외 2인을 약정인으로 하여 '잔금을 2개월 연기하는 동시에 2018. 5. 7.이 지나면 어떠한 민·형사상 이익을 제기하지 않기로 약정한다'는 내용의 약정서를 작성·교부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 제1 내지 4호증, 변론 전체의 취지

다. 판단

(1) 본안전 항변에 대하여 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하지만, 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 계약에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회 일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약 내용을 합리적으로 해석하여야 하고, 특히 당사자 일방이 주장하는 계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2002. 5. 24. 선고 2000다72572 판결 등 참조).

위 각서 및 약정서의 내용을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, ① 위 각서에는 원고들의 잔금 미지급시 피고에게 귀속되는 계약금 9,000만 원과 관련하여 일체의 민사상 청구를 하지 못한다고 분명하게 기재되어 있는바, 이는 그 문언상 부제소를 내용으로 함이 명백하고, ② 위 약정서 또한 원고들이 잔금기일을 연기하면서 잔금을 지급하지 못할 경우를 대비하여 민사상 이의를 제기하지 않기로 하는 약정이므로 여기에는 피고에게 귀속되는 계약금 9,000만 원에 대한 부분도 포함된다고 할 것이며, ③ 비록 위 각서가 원고들 중 원고 A 명의로 작성되었으나 그 이후에 작성된 위 약정서는 이 사건 매매계약서와 마찬가지로 원고 A이 나머지 원고들을 대리하여 원고들 명의로 작성되었고, ④ 위 계약금에 대한 부제소 약정과 관련하여 위 각서 및 약정서의 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정할 수 없는 특별한 사정이 존재한다고 볼 수도 없다.

따라서 원고들의 소는 위와 같은 부제소 합의에 반하여 제기된 것으로서 권리 보호의 이익이 없다.

(2) 원고들의 주장에 대하여 원고들은 위 각서 및 약정서는 이 사건 매매계약의 이행을 위하여 작성된 것이고 그 작성 당시 잔금 미지급으로 인한 위 매매계약의 해제로 손해배상청구권의 발생을 예상할 수도 없었으므로 위 계약금 9,000만 원에 대한 계약상의 반환청구권을 포기하기 위하여 작성된 것일 뿐 위 매매계약의 소멸로 인하여 발생하는 손해배상청구권까지 포기한 것은 아니고, 만일 위 각서 및 약정서가 원고들이 위 손해배상청구권까지 포기하는 의미로 작성된 것이라면 이는 포괄적

합의조항으로 무효라는 취지로 주장한다.

그러나 위 각서 및 약정서는 원고들의 잔금 미지급으로 인하여 위 계약금이 피고에게 귀속될 경우를 대비하여 각 작성된 것이고, 특히 위 약정서는 원고들이 이 사건 매매계약에서 약정한 잔금 지급의무를 이미 불이행한 상태에서 피고로부터 그 잔금기일을 연기받기 위하여 작성된 것이므로 원고들의 잔금 지급 불이행으로 인하여 피고에게 귀속될 위 계약금에 대한 부제소를 위하여 작성되었다고 할 것이고, 위 각서 및 약정서의 내용을 포괄적 합의조항이라고 볼 수도 없으므로 원고들은 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 소는 모두 부적법하므로 이를 각하하여야 할 것인데, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 제1심판결을 취소하고 원고들의 소를 모두 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사안복열

판사김현진

판사신형철