

울산지방법원 2021. 7. 6 선고 2020나13328 판결 [계약금반환 청구]

재판경과

울산지방법원 2021. 7. 6 선고 2020나13328 판결

울산지방법원 2020. 6. 17 선고 2019가단110963 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 율강

담당변호사 이규리, 임경표

소송복대리인 변호사 이채영, 이정민

피고, 피항소인B

변론 종결2021. 6. 8.

판결 선고2021. 7. 6.

제1심판결울산지방법원 2020. 6. 17. 선고 2019가단110963 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 40,000,000원과 이에 대하여 2018. 5. 21.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 40,000,000원과 이에 대하여 2018. 5. 21.부터 이 사건 항소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결을 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰거나 추가하고, 원고가 이 법원에서 강조하여 한 주장에 대하여 아래 제3항과 같은 판단을 추가하는 외에는 제1심 판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(이하에서 제1심 판결의 약칭을 그대로 사용한다).

2. 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

- 제1심 판결 제2면 제13행의 "10,000,000,000원"을 "1,000,000,000원"으로, 제4면 제16, 17행의 "메메계약"을 "매매계약"으로 각 고친다.
- 제1심 판결 제4면 제9행의 "남아 있었던 점"을 "남아 있었고, 위 그을음 흔적 등은 외형상 쉽게 발견될 수 있었을 것으로 보이는 점"으로 고친다.
- 제1심 판결 제4면 제11행의 "판단되는 점" 다음에 "(원고는 이 사건 매매계약을 체결하기 이전 이 사건 부동산을 여러 차례 방문한 사실은 인정하면서도 이 사건 건물을 공장으로 사용하던 전임차인

F가 공장을 주로 밤에 가동하고 낮에는 공장을 닫아두고 있었기 때문에 이 사건 공장의 상태를 확인할 수 없었다고 주장하나, 10억 4,000만 원이라는 거액의 매매대금을 주고 매수하는 이 사건 부동산의 상태를 단지 위와 같은 사정만으로 확인하지 못했다는 원고의 주장은 쉽사리 납득하기 어렵다)"를 추가한다.

○ 제1심 판결 제4면 제14행의 "보이는 점" 다음에 "위 원상복구 과정을 끝낸 2019. 2.경 원고는 전임차인 F로부터 이 사건 부동산을 인도 받은 것으로 보이고, 이후 피고는 물론 원고 또한 F에게 이 사건 부동산의 상태에 대하여 특별한 문제제기를 하지는 않았던 것으로 보이는 점"을 추가한다.

3. 추가 판단 부분

가. 원고의 주장 요지

설령 이 사건 매매계약이 원고의 잔금 지급 거절로 인한 피고의 계약해제권 행사로 해제되어 피고가 이 사건 매매계약 제6조에 따라 계약금을 물취할 수 있다고 하더라도, 손해배상의 예정액인 이 사건 매매계약의 계약금 4,000만 원은 부당히 과다한 금액이므로 1천만 원 이하로 감액되어야 하고, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 매매계약의 계약금 4,000만 원에서 감액한 손해배상 예정액을 공제한 돈과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 주장을 이와 같이 선회한다).

나. 판단

1) 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약서 제6조는 [채무불이행과 손해배상의 예정]이라는 표제 하에, "매도인 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행 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."고 기재되어 있는 사실이 인정되는바, 이 사건 매매계약의 계약금은 이 사건 매매계약의 해제로 원고 또는 피고가 입게 되는 손해에 관한 손해배상의 예정액에 해당한다.

2) 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. 그러므로 민법 제398조 제2항에 의하여 법원이 예정액을 감액할 수 있는 '부당히 과다한 경우'라 함은 손해가 없다든가 손해액이 예정액보다 적다는 것만으로는 부족하고, 계약자의 경제적 지위, 계약의 목적, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 기타 제반사정을 고려하여 그와 같은 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 할 것이다(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다14478 판결).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들과 을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 매매계약의 계약금은 매매대금 대비 약 3.84%로, 일반적인 거래관행에 비해 다액이라고 할 수 없는 점, 손해배상액 예정 합의를 함에 있어 원고가 피고에 비해 경제적 약자의 지위에 있어 피고로부터 부당한 압박을 받았음을 짐작할 사정이 없는 점, 피고는 2019. 2.경 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 부동산을 인도하였고, 이후 적어도 원고에게 계약이행을 독촉하는 내용의 2019. 5. 8.자 독촉장을 발송하는 시점까지는 원고의 잔금 지급을 기다리면서 이 사건 부동산에 대한 사용·수익을 하지 못하였다고 보이는바, 이 사건 매매계약의 해제로 인하여 피고에게 실제로 손해가 발생하지 않았다고 보기 어려운 점 등 이 사건 매매계약의 체결 경위, 원고와 피고의 경제적 지위 등을 고려하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약상의 계약금이 손해배상 예정액으로 부당히 과다하다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이준영

판사장성신

판사박관형