

울산지방법원 2024. 5. 21 선고 2023가단130940 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 에이블, 담당변호사 김서암

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 오륜, 담당변호사 박영근

변 론 종 결 2024. 4. 23.

판 결 선 고 2024. 5. 21.

주 문

- 피고는 원고에게 100,000,000원을 지급하라.
- 원고의 나머지 청구를 기각한다.
- 소송비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 200,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 밀양시 C 공장용지 23,793.6㎡의 소유자이다.

나. 1) 원고는 2022. 7. 1. 피고로부터 위 토지를 매매대금 9,750,000,000원에 매수하였다(이하 위 매매계약을 ‘이 사건 매매’라 한다).

2) 이 사건 매매에 따르면 원고는 그 대금 중 계약금 975,000,000원, 중도금 487,500,000원을 각 계약 당일에, 잔금 8,287,500,000원을 2022. 10. 31.에 각 지급하여야 한다. 원고는 계약 당일 피고에게 위 계약금 및 중도금을 지급하였다.

3) 한편, 이 사건 매매의 내용 중 계약 해제 및 대금 반환에 관한 부분은 아래와 같고, 그 계약상 ‘갑’은 피고를, ‘을’은 원고를 각 의미한다.

제6조(계약의 해제)

① 본 계약을 체결한 자가 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우 ‘갑’은 ‘을’에 대한 통지로서 본 계약을 해제할 수 있다.

1. ‘을’이 매매대금 잔금을 납부기일 내에 납부하지 아니한 때

② 본 조 제①항 각 호에 따라 본 계약이 해제되었을 때에는 매매대금의 10%를 본 계약의 위약금으로 간주하며, 그 위약금이 ‘갑’에게 즉시 귀속함을 ‘을’은 인정한다.

다. 그런데 피고는 이 사건 매매 잔금 지급일인 2022. 10. 31. 원고에게 ‘원고가 이 사건 매매 잔금 지급에 관하여 명확한 답을 하지 않고 있다. 2022. 10. 31.까지 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 매매는 해제된다. 받은 중도금은 원고에게 반환할 것이니 반환받을 계좌를 알려주기 바란다’는 취지의 내용증명(이하 ‘이 사건 내용증명’이라 한다)을 보냈고, 그 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장요지

원고와 피고 대표이사 D은 2022. 10. 6.경 이 사건 매매 잔금지급일을 2022. 12. 31.까지 연장하기로 합의하였다. 그런데 피고는 그 잔금 지급기일이 되기 전인 2022. 10. 31. 원고가 이 사건 매매에 따른 잔금 지급의무를 이행하지 않았다는 이 사건 내용증명을 원고에게 보내어 이 사건 매매를 해제하였는바, 그 해제는 이 사건 제6조 제1항 제1호 소정의 사유가 없음에도 위 매매를 해제한 것이어서 효력이 없다.

다만, 원 · 피고 사이 신뢰관계가 깨어져 더 이상 이 사건 매매의 유지는 어려울 것으로 판단되는바, 피고는 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금 중 200,000,000원을 반환하여야 한다.

나. 판단

원고의 주장은 원고와 피고 사이에 이 사건 매매 잔금지급일을 2022. 12. 31.까지로 연장하는 합의가 있었음을 전제한다. 그러나 원고가 다른 업체와 체결한 잔금 지급기일 연장합의에 관한 서면인 갑 제5호증과 원고 대표이사로부터 피고와의 잔금지급일 연장 합의가 있다는 말을 들었다는 취지의 사실확인서인 갑 제7, 8호증의 각 기재만으로는 이 사건 매매 잔금지급일이 원고의 주장과 같이 2022. 12. 31.까지로 연장되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 결국 이유 없다.

다. 직권판단

매매계약에 있어 계약금이 수수된 경우 이를 위약금으로 하는 특약이 있는 경우 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로서의 성질을 가진다(대법원 1993. 6. 25. 선고 93다12985 판결 등 참조). 그리고 손해배상액이 부당하게 과다하면 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다(민법 제398조 제2항). 여기서 ‘부당히 과다한 경우’라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 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 한다(대법원 1993. 1. 15. 선고 92다36212 판결 참조).

돌아와 이 사건을 보건대, 이 사건 매매 상 계약금을 위약금으로 하는 특약(위 매매 제6조 제2항)이 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 이는 손해배상액의 예정이라고 볼 수 있다. 그런데 위 각 증거에다가 을 제1 내지 5호증의 각 기재를 보태어 인정할 수 있는 아래와 같은 사정, 즉 ○ 이 사건 매매의 계약금이 전체 매매대금의 10%로 정해져 있기는 하나, 그 금액만 보면 975,000,000원으로 거액인 점, ○ 원고가 PF 대출을 받아 이 사건 매매 잔금을 지급하기로 하였음은 원 · 피고 모두 알고 있었던 것으로 보이는데, 소위 레고랜드 사태 등으로 인하여 부동산 PF 대출이 갑자기 어려워져 원고가 그 잔금을 지급하지 못하였다고 판단되는바, 원 · 피고 모두 이 사건 매매 당시 이와 같은 사정을 예상하기는 어려웠을 것으로 보이는 점, ○ 2023. 12. 31.을 기준으로 피고가 실제 입은 손해는 221,954,678원인데,¹⁾ 이는 이 사건 매매 위약금의 약 24% 정도에 불과한 점 등의 여러 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매 상 손해배상의 예정에 해당되는 계약금 975,000,000원은 너무 과다하므로 공평의 원칙에 비추어 그 중 100,000,000원을 감액함이 타당하다.

따라서 피고는 원고에게 위와 같이 감액된 손해배상금 100,000,000원을 지급할 의무가 있다(원고가 이 사건 청구를 하면서 지연손해금을 구하지 않고 있는 이상, 그 반환금액에 대하여도 지연손해금을 선고하지 않는다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조상민

1) 피고의 2023. 11. 14.자 준비서면 제2면 참조