

의정부지방법원 2023. 8. 29 선고 2022가단102550 판결 [계약금 및 손해배상금 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 한별(담당변호사 송기원)

피 고 C

변 론 종 결 2023. 7. 18.

판 결 선 고 2023. 8. 29.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 30,000,000원, 원고 B에게 45,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2022. 3. 18.부터 2023. 8. 29.까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 30%는 원고들이, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 45,000,000원, 원고 B에게 60,000,000원 및 이에 대하여 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

피고가 D를 대리하여, E, 원고 A에게 F지역주택조합의 G호 분양권을, E, 원고 B에게 같은 지역주택조합의 H호 분양권을 각각 매매대금 1억 5,000만 원에 매도한 사실, 원고 A은 계약금 5,000만 원 중 2,000만 원을, 원고 B는 계약금 6,000만 원 중 3,000만 원을 지급한 사실, 매매계약서에는 특약사항으로, ‘매도인은 매수인에게 2021년 3월말까지 착공이 실행 못할 시 계약금을 반환하고, 매수인에게 50%(원고 A 계약서에는 2,500만 원, 원고 B 계약서에는 3,000만 원)를 배상한다.’는 기재가 되어 있는 사실, F지역주택조합은 2021년 3월말까지 착공하지 못하였고, 원고들은 2022. 1. 24.경 피고 및 D에게 매매계약 해제를 통지한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 7호증의 기재와 증인 I의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

2. 판단

가. 인용하는 부분

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고는 계약 당사자(D가 명의대여자이고, 피고가 실질적인 매도인인 경우) 또는 무권대리인(D가 계약 당사자이고, 피고가 D의 위임 없이 계약을 체결하였을 경우)으로서(민법 제135조 제1항) 계약에서 정한 책임을 부담한다.

피고는 매매계약에서 정한 손해배상 약정에 따라, 원고 A에게 원고 A이 지급한 계약금 2,000만 원 및 특약사항으로 정한 손해배상금(계약금의 50%) 1,000만 원 합계 3,000만 원, 원고 B에게 원고 B가 지급한 계약금 3,000만 원 및 특약사항으로 정한 손해배상금 1,500만 원 합계 4,500만 원 및 위

각 돈에 대하여 원고가 청구하는 소장 부분 송달 다음날인 2022. 3. 18.부터 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 판결 선고일인 2023. 8. 29.까지 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 기각하는 부분

원고들은, 공동매수인 E이 실제로는 피고에게 나머지 계약금을 지급하지 않았고, 그에 따라 특약사항에서 원고들이 지급한 계약금을 기준으로 '50% 배상'으로 정하게 되었다고 주장하면서(소장 7면), 피고가 원고 A에게 2,500만 원, 원고 B에게 3,000만 원의 손해배상금을 지급하여야 한다고 주장한다.

그러나 원고들이 자인하고 있는 것과 같이 원고들은 매매계약 당시에는 E이 실제로 피고에게 나머지 계약금을 지급하지 않는다는 사정을 알지 못하는 상태에서 '계약금의 50%를 배상'하는 손해배상 특약사항을 정하였던 점, 통상적인 매매계약에서 일방의 귀책사유 있는 채무불이행 또는 단순한 변심에 의한 계약 해제에 대하여 손해배상 예정액을 정하는 경우와 달리, 원고들과 피고 또는 D의 매매계약에서 특약사항으로 정한 손해배상은 매도인의 귀책사유 없이 주택조합에게 책임 있는 사유로 착공이 실행되지 않는 경우에도 매도인에게 손해배상책임을 부과하는 조항인 점, 원고들과 피고 또는 D의 매매계약에서도 계약금을 손해배상 예정액으로 하는 손해배상예정 조항(매매계약 제6조)은 별도로 있는 점 등을 종합하여 보면, 가항에서 인정한 손해배상액, 즉 원고들이 지급한 계약금의 50%를 초과하는 손해배상 청구는 이유 없다.

한편, 원고들이 예비적으로 청구하는 민법 제750조의 불법행위로 인한 손해배상에서는, 계약에서 정한 계약금 50%의 손해는 인정되지 않으므로(원고들이 지급한 계약금 상당의 손해배상만 인정된다), 예비적 청구에 의하더라도 이 부분 청구가 이유 없음은 마찬가지이다.

3. 결론

원고들의 청구는 위에서 인정한 범위 내에서 이유 있으므로 일부 인용하고, 나머지 청구는 기각한다.

판사 조종현