

인천지방법원 부천지원 2022. 9. 22 선고 2021가단129994 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A(개명 전 이름: B)

소송대리인 법무법인 이일

담당변호사 서성원, 서민정

피 고 C

소송대리인 변호사 유진범, 조창현

변 론 종 결 2022. 8. 11.

판 결 선 고 2022. 9. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 52,000,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 22.부터 2022. 9. 22.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/9는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 65,965,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 22.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 충남 태안군 D 전 1,326㎡(이하 '이 사건 제1 토지'라 한다), E 전 3,341㎡(이하 '이 사건 제2 토지'라 한다), F 임 1,874㎡(이하 '이 사건 제3 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 2021. 8. 22. 피고로부터 이 사건 제1, 2, 3 토지를 매매대금 690,000,000원에 매수하기로 하면서(이하 '이 사건 제1 매매계약'이라 한다), 위 각 토지 지상의 수목과 지상물 일체를 10,000,000원에 매수하기로 하고(이하 '이 사건 수목 등 매매계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 이 사건 제1 매매계약의 계약금 70,000,000원 및 이 사건 수목 등 매매대금 10,000,000원 합계 80,000,000원을 지급하였다.

다. 원고는 2021. 10. 22. 피고로부터 이 사건 제1 토지를 매매대금 140,350,000원에 매수하기로 하는 내용의 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 제2 매매계약'이라 한다). 이 사건 제2 매매계약서에는 '계약금 80,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함'이라고 기재되어 있고, '잔금 60,350,000원은 2021. 11. 5.에 지불한다.'라고 기재되어 있다. 이 사건 제2 매매계약서 제6조에는 '[채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 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.'라는 문구가 부동문자로 기재되어 있다. 이 사건 제2 매매계약서의 '특약사항'란에는 '5. 본 계약은 2021. 8. 22.에 정상 체결되었던 이 사건 제1 매매계약 및 수목과 지상물 매매계약을 파기하고 이 사건 제1 토지만 매매하기로 재계약하는 계약서로 상기 기존의 토지계약서분 계약금 70,000,000원과 나무계약서 대금 10,000,000원의 합 80,000,000원을 본 계약서의 계약금으로 대체 상계처리 한다. 아울러 2021. 8. 22. 정상체결되었던 2건의 매매계약은 쌍방 합의로 계약해제 되었으며 일절 이의제기하지 아니한다. 7. 토지사용의

인허가 등 문제는 매수자 책임으로 한다.’라고 기재되어 있다.

라. 피고는 2021. 11. 8.경 및 2021. 11. 12.경 2회에 걸쳐 원고에게 ‘2021. 10. 22. 이 사건 제1 토지를 계약 체결하였으나, 2021. 11. 5.에 잔금 지급 처리하지 않아 귀하의 계약불이행으로 계약금은 본인에게 귀속되었음을 알립니다.’라는 내용의 내용증명을 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 청구원인

이 사건 제2 매매계약은 원고의 잔금 지급의무 불이행을 이유로 하는 피고의 계약해제 의사표시에 따라 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 제2 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 기지급 계약금 80,000,000원 중 이 사건 제2 매매대금의 10%인 14,035,000원을 공제한 65,965,000원 및 이에 대한 이 사건 제2 매매계약일인 2021. 10. 22.부터의 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 관련 법리

이행지체를 이유로 계약을 해제함에 있어서 그 전제조건인 이행의 최고는 반드시 미리 일정기간을 명시하여 최고하여야 하는 것은 아니며 최고한 때로부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생한다고 할 것이고, 매도인이 매수인에게 중도금을 지급하지 아니하였으니 매매계약을 해제하겠다는 통고를 한 때에는, 이로써 중도금 지급의 최고가 있었다고 보아야 하며, 그로부터 상당한 기간이 경과하도록 매수인이 중도금을 지급하지 아니하였다면 매도인은 매매계약을 해제할 수 있다(대법원 1994. 11. 25. 선고 94다35930 판결).

3) 판단

위 1.항에서 인정한 사실과 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제2 매매계약서 제6조에는 ‘상대방이 채무불이행을 하는 경우 계약 당사자는 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을

해제할 수 있다. 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 상대방에게 청구할 수 있고, 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.’라는 취지가 기재되어 있는 사실, 원고는 이 사건 제2 매매계약상 잔금 지급기일인 2021. 11. 5.까지 피고에게 잔금을 지급하지 아니한 사실, 피고가 2021. 11. 8.경 및 2021. 11. 12.경 2회에 걸쳐 원고에게 발송한 내용증명에는 ‘원고가 2021. 11. 5.까지 잔금을 지급하지 않아 계약불이행으로 계약금이 피고에게 귀속되었다’라는 취지가 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있고, 위 각 인정사실을 종합하면, 이 사건 제2 매매계약은 원고의 잔금 지급의무의 이행지체를 이유로 이 사건 제2 매매계약을 해제한다는 점을 전제로 하여 이 사건 제2 매매계약 해제에 따른 손해배상금으로서 기지급 계약금 80,000,000원을 몰취한다는 취지의 피고의 의사표시가 담긴 두 번째 내용증명인 2021. 11. 12.자 내용증명이 원고에게 송달된 2021. 11. 중순경에는 해제되었다고 봄이 타당하다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 제2 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 기지급 계약금 80,000,000원 및 이에 대한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는, 이 사건 제1 매매계약을 합의해제하고 이 사건 제2 매매계약을 체결하기로 하는 내용의 2021. 10. 22.자 합의는 원고의 강박에 의한 의사표시이므로 취소되어야 하고 이에 따라 피고는 이 사건 제1 매매계약에 따른 계약금 등의 명목으로 80,000,000원을 지급받은 것이므로 원고는 피고를 상대로 이 사건 제2 매매계약의 해제에 따른 원상회복을 구할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 을 제2, 3, 4호증의 각 기재만으로는 원고와 피고 사이의 2021. 10. 22.자 합의가 원고의 강박에 의한 의사표시라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고는, 이 사건 제2 매매계약의 계약금 80,000,000원은 이 사건 제2 매매계약서 제6조에 따라 전액이 이 사건 제2 매매계약이 원고의 채무불이행으로 해제됨에 따른 피고의 손해배상채권의 변제에 충당되었으므로 피고는 원고에게 이 사건 제2 매매계약의 계약금을 반환할 의무가 없다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 제2 매매계약이 원고의 채무불이행으로 해제된 이상 특별한 사정이 없는 한 원고는

피고에게 이 사건 제2 매매계약서 제6조에 따라 계약해제에 따른 손해배상으로 계약금 80,000,000원을 지급할 의무가 있다.

다만, 이 사건 제2 매매계약서 제6조에서 계약해제에 따른 손해배상금을 계약금 상당액으로 정한 것은 원고의 이 사건 제2 매매계약상 채무불이행에 따른 손해배상의 예정액을 정한 것이라고 봄이 타당하고, 한편 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는바, 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 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 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 2013. 6. 28. 선고 2013다5121 판결 등 참조).

그런데 위 1.항에서 인정한 사실과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 제2 매매계약에서 손해배상의 예정액으로 계약금 상당액 80,000,000원을 정한 것은 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하여 ‘손해배상액의 예정이 부당히 과다한 경우’에 해당하므로 그 액수를 28,000,000원으로 감액함이 타당하다.

가) 이 사건 제2 매매계약의 계약금은 80,000,000원으로서 매매대금 140,350,000원의 57%에 이르는 금액이다. 이와 같이 이 사건 제2 매매계약의 계약금이 매매대금의 57%에 이르는 금액으로 정해진 것은, 원고와 피고가 매매대금이 690,000,000원이 매매목적물이 이 사건 제1, 2, 3 토지인 이 사건 제1 매매계약을 체결하고 그 매매대금의 10%에 가까운 계약금 70,000,000원과 이 사건 제1 매매계약에 부수하여 체결한 이 사건 수목 등 매매계약의 매매대금 10,000,000원 합계 80,000,000원을 수수한 상태에서 원고의 요구에 따라 피고가 원고와의 이 사건 제1 매매계약을 합의해제함과 동시에 다시 매매목적물을 이 사건 제1 토지로 한정하여 이 사건 제2 매매계약을

체결하면서 이 사건 제1 매매계약에 관한 기지급 계약금과 이 사건 수목 등 매매계약에 관한 매매대금 합계 80,000,000원을 반환하는 대신 위 80,000,000원으로 이 사건 제2 매매계약의 매매대금 일부의 지급을 갈음하기로 하면서 해당 금액을 이 사건 제2 매매계약서의 '계약금'란에 기재하였기 때문이다.

나) 일반적인 거래관행상 부동산 매매계약의 경우, 계약금은 매매대금의 약 10%에 해당하는 금액으로 정해지고, 이 사건 제1 매매계약도 그와 같은 비율로 정해졌다. 이 사건 제2 매매계약서 제6조의 문구 또한 부동문자로 인쇄된 것으로서 위와 같이 일반적인 거래관행상 계약금이 매매대금의 약 10%에 해당하는 금액으로 정해지는 점을 고려하여 통상적으로 손해배상금을 매매대금의 10%에 해당하는 금액으로 정한다는 취지에서 '계약금을 손해배상금의 기준으로 본다.'는 문구가 기재된 것이다. 그런데 위 가)항 기재와 같은 경위로 이 사건 제2 매매계약의 계약금이 매매대금의 57%인 80,000,000원으로 정해지는 바램에 손해배상의 예정액 또한 매매대금의 57%에 해당하는 금액으로 정해지게 되었다.

다) 한편, 피고로서는 당초 원고와 체결한 이 사건 제1 매매계약의 계약금 70,000,000원과 이 사건 수목 등 매매계약의 매매대금 10,000,000원을 수수한 상황에서 원고의 요구에 따라 피고가 이 사건 제1 매매계약을 합의해제함과 동시에 이 사건 제2 매매계약을 체결하게 되었으므로 원고가 이 사건 제1 매매계약의 합의해제를 요구한 것과 같이 재차 이 사건 제2 매매계약의 해제를 요구하거나 이 사건 제2 매매계약상 채무를 임의로 이행하지 아니하는 경우를 대비하여 일반적인 거래관행에 비하여 손해배상의 예정액을 증액할 필요가 있었다고 보이고, 피고로서는 그와 같은 점을 고려하여 다시 체결되는 이 사건 제2 매매계약에서는 이 사건 제1 매매계약의 기지급 계약금과 이 사건 수목 등 매매대금의 매매대금 상당인 80,000,000원 전액을 계약금으로 정함으로써 원고로 하여금 이 사건 제2 매매계약의 구속에서 쉽게 벗어날 수 없도록 할 것을 의도하였다고 볼 여지도 있어, 앞서 본 바와 같은 사정을 들어 이 사건 제2 매매계약의 손해배상의 예정액을 감액함에 있어 일반적인 거래관행만을 고려할 것은 아니다.

따라서 이 사건 제2 매매계약의 계약금 중 28,000,000원은 위와 같이 감액된 후의 손해배상의 예정액 28,000,000원의 변제에 충당되었다고 봄이 타당하다. 이에 따라 원고의 피고에 대한 이 사건

제2 매매계약 해제에 따른 원상회복채권은 52,000,000원(= 80,000,000원 - 28,000,000원)이 남게 되었다.

피고의 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 제2 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 제2 매매계약의 나머지 계약금 52,000,000원 및 이에 대하여 계약금 지급일인 2021. 10. 22.부터 피고가 이 사건 이행의무의 존부 또는 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 9. 22.까지는 민법에 규정된 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 규정된 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 하성우