

인천지방법원 부천지원 2023. 2. 22 선고 2021가단121501 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 오대현

피 고 C

소송대리인 법무법인 청풍로펌

담당변호사 윤경식

변 론 종 결 2023. 1. 18.

판 결 선 고 2023. 2. 22.

주 문

1. 원고들의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 65,000,000원, 원고 B에게 35,000,000원 및 각 이에 대하여 2021. 3. 29.부터

이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 부부로, 2020. 10. 28. 피고로부터 부천시 D 대 231.9㎡ 및 그 지상 건물(이하 통틀어 ‘이 사건 부동산’이라 하고, 위 건물을 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 10억 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하면서, 계약금 1억 원은 계약 당일에, 중도금 3억 원은 2021. 1. 28.에, 잔금 5억 5,000만 원은 2021. 3. 28.에 각 지급하고, 5,000만 원은 임대차보증금 반환채무를 승계하는 것으로 갈음하기로 약정하였고, 같은 날 계약금을 지급하였다. 나. 이 사건 매매계약 제6조에는 “매도인 또는 매수인에게 본 계약상의 채무불이행이 있었을 경우에는 그 상대방은 불이행을 한 자에 대하여 서면으로 이행을 최고하고 본 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.”는 조항이 있다.

다. 원고들은 2021. 1. 29. 피고에게 중도금 중 5,000만 원만 송금하였고, 피고는 위 5,000만 원을 다시 반환하면서 중도금 전액의 지급을 요구하였다. 피고는 2021. 3. 12. 원고 A에게 ‘이 사건 매매계약의 중도금을 지급하지 아니하여 2021. 2. 5.까지 기한을 연장해 주었지만, 3. 11.까지 중도금이 지급되지 아니하였는바, 2021. 3. 19.까지 중도금을 지불하지 아니하면 계약을 해제하고 계약금은 본인 소유로 된다’는 내용증명을 보냈다. 그 후 피고는 2021. 4. 5. 원고 A에게, 이 사건 매매계약상 중도금을 지급하지 아니하여 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용증명을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고들의 주장

① 원고들은 이 사건 부동산에 누수, 하수 막힘 등 하자과 관련한 분쟁이 발생하여 중도금을 지급하지 못하게 된 것으로, 이 사건 매매계약상 손해배상의 예정액인 계약금 1억 원은 부당히 과다하여 70% 감액되어야 하므로, 피고는 원고들에게 각 3,500만 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다. ② 원고 A은 이 사건 매매계약과 별도로 2020. 10. 28. 피고에게 3,000만 원을 대여하였으므로, 피고는 위 차용금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 손해배상액의 감액 청구에 관한 판단

법원이 민법 제398조 소정의 '손해배상의 예정액'을 부당히 과다하다 하여 감액하려면 채권자와 채무자의 경제적 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 경위(동기), 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래 관행과 경제 상태 등을 참작한 결과 손해배상 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다55830 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, ① 이 사건 매매계약상 손해배상의 예정액은 매매대금의 10%여서 통상의 부동산매매계약에 비추어 과중하다고 보기 어려운 점, ② 또한 위 손해배상의 예정 조항은 피고의 귀책사유로 인하여 계약이 해제될 경우에도 동일한 액수를 정하고 있고, 달리 원고들이 경제적 약자의 지위에 있다고 볼 만한 사정이 없는 점, ③ 원고들은 이 사건 건물의 하자를 주장하나, 증인 E의 증언 외에 원고들이 주장하는 하자가 있다는 점을 객관적으로 입증할 증거가 없고, 이 사건 건물은 약 30년 정도 경과한 노후한 건물이므로, 원고들로서는 이 사건 부동산을 매수할 당시 이 사건 건물의 상태를 감안하여 이 사건 매매계약을 체결하였을 것으로 보이는 점 등을 비롯하여, 이 사건 매매계약 등이 체결되어 해제에 이르게 된 경위 등의 여러 사정을 종합하여 보면, 그 주장과 같은 사정만으로는 이 사건 매매계약에서 예정한 손해배상액을 감액함이 상당하다고 보기는 어려워, 원고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 대여금 청구에 대한 판단

살피건대, 갑 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 A이 2020. 10. 28. 피고의 처

F에게 3,000만 원을 송금한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 증인 E, F의 각 증언, 이 법원의 청주 흥덕경찰서에 대한 사실조회 결과, G 주식회사에 대한 금융거래정보 제출명령 결과, 을 제6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정을 종합하면, 원고 A이 피고에게 위 3,000만 원을 대여하였다는 점을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) F은 원고 A으로부터 3,000만 원을 송금 받은 후, 같은 날 피고, 피고 측 공인중개사 직원인 E 등과 함께 인근 은행에 가서 300만 원을 현금으로 인출하던 중 보이스피싱을 의심한 신고가 들어와 경찰이 출동하였다. 이에 F은 인출을 중단하고 그 다음 날인 2020. 10. 29. H의 계좌로 26,998,800원을 송금하였다. 이에 대하여 피고는 원고 A과 E이 주고받을 돈이 있다며 통장만 잠시 빌려달라고 하여 위 3,000만 원을 인출하여 주려고 하였다가 위와 같은 사정이 있어 일부만 인출하고 나머지는 원고들 측이 알려주는 H의 계좌로 송금한 것이라고 주장하는바, H의 계좌를 보면 2020. 12. 1. 1,450만 원을 'A I계약금'으로 지급한 내역이 확인되므로, H은 원고 A과 관련 있는 사람으로 보여 피고 측 주장이 신빙성이 있다.

2) 원고들과 피고는 이 사건 매매계약 체결을 위하여 공인중개사사무소를 통하여 알게 된 사이인데, 이 사건 매매계약 당일 3,000만 원의 거액을 대여하였다는 점 및 이와 관련한 차용증 등 기타 객관적인 처분문서도 남겨두지 아니하였다는 점은 상당히 이례적이다

3) 이 사건 소송 이전에 원고 A이 피고에게 대여금의 반환을 청구하였다는 자료도 제출되어 있지 않다.

3. 결 론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 윤아영