

인천지방법원 부천지원 2023. 3. 21 선고 2022가단106851 판결 [매매계약금 반환 및
손해배상금청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김주관

소송복대리인 변호사 노덕우

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 하장균

변 론 종 결 2023. 1. 17.

판 결 선 고 2023. 3. 21.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2022. 3. 26.부터 2023. 3. 21.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 104,784,400원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 1. 15. 피고들 소유의 김포시 D아파트, E호(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)를 매매대금 507,000,000원에 매수하기로 하는 아파트매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(목적) 이 사건 아파트의 매매에 있어 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금 507,000,000원

계약금 50,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함.

잔금 457,000,000원은 2022. 3. 16. 지불한다.

제2조(소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권 이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 이 사건 아파트의 인도일은 2022. 3. 16.으로 한다.

제5조(계약의 해제) 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다.

그리고 계약 당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손

해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

1. 현 시설물 상태의 매매계약이며, 매수인 현장 답사 후 진행하는 계약임.

1. 상기 주택은 공동명의로서 계약금 및 잔금은 매도인 B(피고) 계좌로 입금하기로 함.

1. 기타 사항은 민법 및 부동산 매매 관례에 준한다.

나. 원고는 이 사건 매매계약일에 피고들에게 계약금 50,000,000원을 지급하였다. 다. 이후 원고가 피고들에게 이 사건 매매계약의 잔금지급일을 2022. 3. 16.에서 2022. 3. 10.경으로 약 1주일 앞당길 수 있다고 하였고, 이에 원고와 피고들 사이에 이 사건 매매계약의 잔금지급 및 소유권이전등기일을 2022. 3. 10.으로 변경하기로 하는 합의가 이루어졌다.

라. 그런데 원고는 2022. 3. 10.경 피고들에게 이 사건 매매계약의 잔금지급일을 다시 원래대로 2022. 3. 16.으로 바꾸어 줄 것을 요청하였고, 이에 대하여 피고들은 원고의 일자 변경으로 피고들에게 30,000,000원의 손해가 발생하므로 이를 전보하여 준다면 잔금지급일을 2022. 3. 15.로 변경하여 줄 수 있다고 답변하였다.

마. 원고가 피고들의 제안을 거절하자, 피고들은 2022. 3. 10.경 원고에게 다음과 같은 내용의 문자메시지를 보냈다.

〈부동산 매매계약 해지 통보〉

- 매도인: 피고들

- 매수인: 원고

- 잔금일자: 2022. 3. 10.

- 내용: 매수인 부동산 잔금 미지급으로 인한 계약해지

1. 금일 오전 12시경 부동산공인중개사를 통해 매수인 잔금 지급 못한다는 연락 받음

2. 매수인 미지급으로 공동 명의자 피고 C의 부모님 차용으로 인한 손해배상금

30,000,000원(해외송금 수수료, 예금취소로 인한 이자손해금 포함 등 부대비용 일체)

추가 지급시 잔금을 2022. 3. 15.로 변경 가능하나 그렇지 않다면 계약 해지 요청함

3. 매수인이 해당 제안 거절

4. 따라서 본 계약금 50,000,000원을 매도인이 취득하며 본 계약은 금일부로 해지 처리

함.

바. 한편 피고들은 2021년 1월경 F으로부터 김포시 G건물 H호를 매매대금 578,000,000원으로 정하여 매수하기로 하는 계약을 체결한 사실이 있었는데, 당시 계약금 58,000,000원은 계약 당일에, 중도금 20,000,000원은 2021. 2. 5.에, 잔금 500,000,000원은 2022. 3. 11. 지급하는 것으로 약정하였다(이하 위 매매계약을 ‘별도 매매계약’이라고 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1, 4, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

이 사건 매매계약은 피고들이 30,000,000원이라는 무리한 손해배상금을 제시하면서 일방적으로 이행을 거절하였기 때문에 해제된 것이다. 따라서 피고들은 원고에게 채무불이행으로 인한 손해배상금으로 ① 원고가 기지급한 계약금 50,000,000원, ② 피고들의 일방적 계약 파기 통보에 따라 발생한 손해배상금(위약벌) 50,000,000원, ③ 원고가 2022. 2. 14. 지출한 이사 비용 3,986,400원, ④ 원고가 2022. 3. 10. 지출한 숙박비 및 식대 798,000원 합계 104,784,400원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들 주장의 요지

이 사건 매매계약에서 정한 잔금지급일은 원고와 피고들 사이의 합의로 2022. 3. 10.으로 변경되었다. 그런데 피고들은 위 일자 당일에 이르러 원고로부터 잔금을 지급할 수 없다는 일방적인 통보를 듣고 잔금을 수령하지 못하게 되어 2022. 3. 11.을 잔금지급일로 정하였던 별도 매매계약의 잔금지급일을 준수할 수 없는 상황이 되었다. 이에 피고들은 2022. 3. 11. 급하게 피고 C의 모친이 3년 만기로 가입해 두었던 적금 500,000,000원을 해지하면서 향후 기대할 수 있는 이자수익 50,000,000원을 포기할 수밖에 없게 되었다.

피고들이 제시하였던 손해배상금 30,000,000원은 위와 같이 포기하게 된 이자수익, 환전수수료 등

손해를 고려한 것으로서 무리한 손해배상금이라고 할 수 없고, 피고들이 원고에게 위 손해배상금이 지급되면 잔금지급일을 2022. 3. 15.로 조정하여 줄 수 있다고 제안하였음에도 원고가 일방적으로 이를 거절하였기 때문에 피고들도 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사를 밝히게 된 것이며, 이처럼 원고가 피고들의 제안을 일방적으로 거절한 것은 기지급한 계약금을 포기하고 계약을 해제하겠다는 의사로 해석할 수 있다.

그렇다면 이 사건 매매계약 제5조, 제6조에 따라 위 계약은 원고의 귀책사유로 해제되었고, 원고가 기지급한 계약금 50,000,000원은 손해배상의 예정으로서 피고들에게 귀속되어야 한다.

3. 판단

가. 손해배상책임의 발생

1) 살피건대, 앞서 본 기초사실에 의하면, 이 사건 매매계약의 잔금지급일이 2022. 3. 10.으로 변경된 사실, 원고가 2022. 3. 10. 당일에 이르러 피고들에게 잔금 지급일을 5일 후로 조정하여 달라는 취지로 요청한 사실은 인정되나, 원고는 잔금지급일을 5일 후로 조정하여 달라고 요청하였을 뿐 잔금을 지급할 수 없다거나 확정적으로 이 사건 매매계약 해제를 원한다는 취지의 의사표시를 한 것은 아니다. 그리고 원고가 이 사건 매매계약의 잔금지급일에 잔금을 지급하지 못하고 이행기를 도과하였다 하더라도 잔금지급의무에 대하여 (피고들의 이행제공을 요건으로 하는) 이행지체의 책임이 발생할 뿐 이를 곧바로 이행거절로 평가할 수 있는 것은 아니다.

2) 오히려 앞서 본 기초사실에다가 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 [다음]과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약은 2022. 3. 11.경 피고들의 확정적인 이행거절로 해제되었다고 보아야 하고, 그 이행거절에 상당한 이유가 있다고 보기도 어렵다.

[다음]

① 앞서 본 기초사실에 의하면, 피고들이 2022. 3. 10. 원고에게 잔금 지급이 5일 지연될 경우 30,000,000원을 손해배상금으로 지급하여야 한다고 요구하면서 이를 지급하지 아니하면 계약을 유지할 의사가 없다고 밝힌 사실이 인정되고, 원고가 손해배상금 지급을 거절하자, 이에 대하여 곧바로 문자메시지로 계약을 해제하겠다는 의사표시를 한 사실도 인정된다.

② 피고들이 요구한 손해배상금 30,000,000원은 이 사건 매매계약 잔금 500,000,000원에 대한 5일분의 법정이자에 비추어 지나치게 많은 금액일 뿐 아니라, (a) 피고들이 체결한 별도 매매계약의 잔금지급일이 2022. 3. 11.이었던 사실, 이 사건 매매계약의 잔금지급일이 당사자 사이의 합의로 2022. 3. 10.으로 변경된 사실은 인정되고, 피고들은 이 사건 매매계약에서 잔금을 지급받으면 그 돈으로 별도 매매계약의 잔금지급의무를 이행할 계획이 있었던 것으로 보이기는 하나, 이 사건 매매계약에서 원래 정한 잔금지급일은 2022. 3. 16.이었고, 피고들은 당초 이 사건 매매계약을 체결하였을 당시에는 잔금지급일을 2022. 3. 16.으로 정하는 데 대하여 특별히 이의를 제기한 사실이 없는 점, (b) 피고들은 별도 매매계약 이행을 위하여 갑작스럽게 500,000,000원을 조달하여야 하였기 때문에 피고 C의 모친이 3년 만기로 가입해 두었던 적금 500,000,000원을 해지하면서 향후 기대할 수 있는 이자수익 50,000,000원을 포기할 수밖에 없게 되었고 그러한 이자수익과 환전수수료 등을 고려하면 피고들이 요구하였던 30,000,000원의 손해배상금은 적정한 것이었으며 원고도 그러한 사정을 잘 알았거나 알 수 있었다는 취지로 주장하고 있으나, 피고 C의 모친이 적금을 해지함으로써 발생한 손해가 곧바로 피고들의 손해로 전가되었다고 볼 만한 자료가 없고, 오히려 을 제4호증의 기재에 의하면 피고들은 금융기관에서의 대출이자보다 높다고 하기 어려운 연 4.6%의 이자로 피고 C의 모친으로부터 돈을 차용하였던 사실이 인정되는바, 그렇다면 피고들에게 실제 어떠한 손해가 발생하였다고 보기 어려운 점(피고들은 당초에 별도 매매계약 잔금지급의무 이행을 위하여 금융기관으로부터 잔금 상당 금액을 대출받을 계획이었음을 자인하고 있다) 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 전후의 사정을 보태어 보더라도 피고들이 요구한 손해배상금이 적정한 금액이라고 보기 어렵다.

③ 2022. 3. 10.경부터 2022. 3. 14.경까지 원고와 피고들이 서로 보낸 문자메시지 내용을 보면, 원고는 손해배상금이 과다하다고 하면서도 이 사건 매매계약을 유지할 의사를 밝혔던 것으로 보이나, 피고들은 손해배상금 조정이나 감액 시도 없이 이 사건 매매계약 해제 의사만을 반복적으로 밝혔던 것으로 보인다.

나. 손해배상책임의 범위

따라서 피고들은 연대하여, 이 사건 매매계약에서 정한 손해배상의 예정 조항에 따라 원고에게, 이 사건 매매계약의 계약금의 배액인 100,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 한편 갑 제9, 10호증 등 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 구하는 이사 비용 및 숙박비와 이 사건 매매계약의 해제 사이에 인과관계가 있다고 단정하기 어려우므로¹⁾, 원고의 주장 중 이사 비용 및 숙박비 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결

결국 피고들은 연대하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 손해배상책임이 발생한 날 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2022. 3. 26.부터 피고들이 그 이행의무의 존부나 범위에 대하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 3. 21.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이기홍

1) 인과관계가 인정된다 하더라도 이를 위약벌과 별도의 손해로 인정하는 것은 위약벌을 정한 취지에 반할 여지가 있다.