

인천지방법원 2024. 11. 22 선고 2023가단305485 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 테헤란

담당변호사 이동화, 이희수

피고B

소송대리인 법무법인 동감

담당변호사 이상훈

변론 종결 2024. 10. 11.

판결 선고 2024. 11. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 50,000,000원 및 그 중 40,000,000원에 대하여는 2023. 6. 9.부터, 10,000,000원에 대하여는 2023. 12. 13.부터 각 2024. 11. 22.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 70%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 80,000,000원 및 그 중 40,000,000원에 대하여는 2023. 6. 9.부터 이 사건

소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 40,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

가. 인정사실

1) 원고는 2023. 6. 9. 피고와 인천 서구 C건물 D호(이하 '이 사건 건물')를 매매대금 1억 9,000만 원에 매수하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 계약')을 체결하고, 계약금 4,000만 원을 당일 지급하였으며, 잔금 1억 5,000만 원은 2023. 7. 28. 지급하기로 하였다.

2) 이 사건 매매계약의 계약사항 및 특약사항 중 중요 부분은 아래와 같다.

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

제6조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 본계약상의 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.

[특약사항]

1. 현 시설 상태에서의 매매계약이며, 등기사항 증명서를 확인하고, 계약을 체결함.

4. 현 시설물 상태의 계약이나 계약 시에 매도인이 고지하지 않은 부분에 하자가 있을 경우, 하자담보책임과는 별개로 매도인은 이를 수리해주기로 한다.

3) 원고는 2023. 9. 13.경 이 사건 건물을 방문하여 천장 지붕 누수, 거실 창틀과 벽 사이의 틈, 주방, 거실 및 각 방의 누수로 인한 곰팡이 발생, 벽지 파손 등 및 베란다 지붕과 창틀의 불법 증축(이하 '이

사건 하자')을 발견하고 피고에게 그 보수를 요청하였으나, 피고는 보수를 진행하지 않았고 수리 등을 거부하였다.

4) 원고의 위임을 받은 법무법인 E은 2023. 11. 14.경 내용증명우편으로 위와 같은 하자 및 불법 증축 부분을 지적하고 피고에게 하자 없는 목적물을 인도할 것을 최고하였다.

5) 이 사건 계약의 매매계약서 및 중개대상물 확인·설명서에는 이 사건 하자가 기재되어 있지 않다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

나. 판단

1) 이 사건 계약에는 피고가 고지하지 않은 부분에 하자가 있을 경우 하자담보책임과는 별개로 매도인인 피고가 이를 수리해주기로 하는 특약이 존재함에도 매매계약서 및 중개대상물 확인·설명서에는 이 사건 하자에 대한 아무런 기재가 없는바, 피고는 원고에게 이 사건 계약 당시 이 사건 하자에 대하여 고지하지 않은 것으로 봄이 상당하고, 이 사건 계약의 체결 경위 및 특약사항의 내용 등을 고려할 때 위 수리의무는 주된 의무라 할 것이며, 원고가 특약사항 제4조에 기하여 피고에게 위 하자의 수리를 요청하였으나 피고가 수리를 거절하며 상당 기간이 지났음에도 이를 이행하지 않았고(피고가 이행거절의 의사를 표시하였으므로 원고가 계약 해제를 하기 위해 잔금의 이행제공을 할 필요는 없다고 할 것임), 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 계약을 해제한다는 원고의 의사가 기재된 소장부분이 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 계약은 소장부분의 송달로 해제되었다 할 것이다.

2) 원고는, 채무불이행을 이유로 손해배상의 예정에 기한 손해액 4,000만 원의 지급을 구하고 있다. 민법 제398조 제1항에 따라 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 적당히 감액할 수 있는데, 원고와 피고의 관계, 이 사건 계약의 목적 및 내용, 이 사건 계약의 위반에 따라 발생하였을 것으로 예상되는 손해 액수 등을 참작하면 그 액수가 부당하게 과다하다 볼 것이므로 그 액수를 1,000만 원으로 감액한다.

3) 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 5,000만 원 및 그 중 계약금 4,000만 원에 대하여 지급받은 날인 2023. 6. 9.부터, 손해배상금 1,000만 원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2023. 12. 13.부터 각 피고가 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 11. 22.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.

2. 피고의 항변 등에 대한 판단

가. 피고는, "이 사건 하자는 원고가 계약 당일 및 그 이후에 확인하였어야 하거나 원고가 계약 당시 발견할 수 있었던 것으로 원고가 이미 알았거나 알 수 있었던 사항에 해당하여 원고는 이 사건 계약을 해제할 수 없다."라는 취지로 주장하나, 원고는 피고의 특약사항 불이행을 이유로 계약을 해제하는 것이고, 위 특약사항은 '계약 시에 매도인이 고지하지 않은 부분에 하자가 있을 경우'에 수리의무를 부과하고 있을 뿐 원고가 이 사건 계약 당시 또는 그 이후에 하자가 있음을 알았거나 알 수 있었던 경우에 수리의무를 면제하는 규정을 두고 있지 않으므로, 피고의 주장은 이유 없다.

나. 피고는, "원고는 2023. 9. 16. 피고에게 '매도자님께서 좋은 가격에 받을 수 있게 건물 내놓으세요'라고 말한 사실이 있고, 이후 2개월 동안 피고에게 아무런 연락을 취한 사실이 없다. 이 사건 계약은 원고의 단순 변심에 의한 것으로, 원고는 이 사건 계약 제5조에 따라 계약금을 포기하고 본 계약을 해제한 것이다."라는 취지로 주장하나, 당시 원고가 피고를 상대로 하자보수를 요구하는 상황이었고 위 하자보수 의무의 불이행을 이유로 계약을 해제하는 것이 가능하였던 점, 원고가 위와 같은 상황에서 계약금 4,000만 원을 포기하고 계약을 해제할 아무런 이유가 없었던 점, 원고의 위와 같은 문자는 합의해제의 청약으로 볼 여지가 있을 뿐으로 보이는 점 등에 비추어 피고가 제출한 증거만으로 원고가 이 사건 계약 제5조에 의해 이 사건 계약을 해제하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 이유 없다(이 사건 계약은 채무불이행으로 인한 원고의 해제권 행사 이전에 묵시적으로 합의해제되었을 가능성이 있으나, 묵시적 합의해제 주장은 원고만이 예비적 청구로 주장하였을 뿐이고, 피고는 이에 대하여 아무런 주장을 하지 않았으므로 별도로 판단하지 않는다).

3. 결론

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

판사김동희