

전주지방법원 2022. 12. 22 선고 2022나2813 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

전주지방법원 2022. 12. 22 선고 2022나2813 판결

전주지방법원 남원지원 2022. 2. 9 선고 2021가단11436 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 홍호성

피고, 피항소인B

변론 종결 2022. 10. 27.

판결 선고 2022. 12. 22.

제1심판결 전주지방법원 남원지원 2022. 2. 9. 선고 2021가단11436 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 28,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 선고일부터 다

값은 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 하고, 그 중 건물을 '이 사건 모텔'이라 한다)의 소유자로서 2020년경 이 사건 부동산을 매도하기 위하여 공인중개사인 D에게 중개를 의뢰해 두었다.

나. 원고는 D를 찾아가 모텔을 지을 수 있을 만한 부동산의 중개를 의뢰하였고, D는 주변에 마땅한 곳은 없고, 피고가 이 사건 부동산을 매물로 내놓았다고 하면서 피고를 소개해 주었다.

다. 그 이후 원고는 피고를 몇 차례 만나 이 사건 모텔의 월 수익이 1천만 원 이상이라는 피고의 얘기를 듣고 이 사건 모텔의 영업에 필요한 비품, 영업기자재 일체를 포함하여 이 사건 부동산을 피고로부터 매수하기로 하였다.

라. 이에 원고와 피고는 2020. 11. 2. D의 입회하에 원고가 피고 소유의 이 사건 부동산을 7억 8,000만 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

- 계약금 7,800만 원은 계약 시에 지불한다.
- 잔금 7억 200만 원은 2020. 12. 18. 지불한다.
- 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면을 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.

마. 원고는 2020. 11. 2. 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금으로 7,800만 원을 지급하였다.

바. 원고는 2020. 12. 7.경 피고에게 이 사건 모텔의 순수익이 계약 체결 당시 원고가 말한 금액에 못

미친다는 취지로 계약금을 반환하여 줄 것을 요구하는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 이 사건 매매계약에서 정한 잔금 지급기일까지 피고에게 잔금을 지급하지 않았다.

사. 원고는 2020. 12. 17. 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 이 사건 모델의 순수익이 월 1,000만 원 이상이 된다고 자신을 기망하여 계약금 7,800만 원을 편취하였다는 내용의 사기 범죄사실로 피고를 남원경찰서에 고소하였다.

아. 피고는 2020. 12. 18. 이 사건 매매계약에 따른 자신의 소유권이전등기의무의 이행을 위하여 필요한 제반서류를 준비하여 D에게 맡겨 두었는데, 원고가 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하지 않자, 2020. 12. 21. 내용증명우편을 통해 원고의 채무불이행으로 이 사건 매매계약이 해제되었음을 통지하였다.

자. 피고는 위와 같은 해제 통지 이후에 D를 통해 이 사건 매매계약에 따라 자신이 지급받은 계약금 7,800만 원 중 일부인 2,800만 원을 선의로 반환할 의사가 있음을 원고에게 전달하였으나, 원고는 피고의 제안을 거절하였다.

차. 위 사항 고소 사건을 수사한 남원경찰서는 2021. 4. 6. 피고가 원고를 기망하여 계약금을 편취하였다는 범죄사실을 인정할 만한 증거가 부족하다는 이유로 불송치(혐의없음) 결정을 하였고, 이에 대하여 원고가 2022. 1. 13. 이의신청을 하여 위 사건은 전주지방검찰청 남원지청으로 송치되었으나, 검사는 2022. 4. 29. 위 사건에 관하여 혐의없음 처분을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 6 내지 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 매매계약이 해제되어 자신이 피고에게 지급한 계약금 7,800만 원이 이 사건 매매계약에서 정한 손해배상의 예정에 따라 피고에게 귀속됨을 전제로 하여 손해배상예정액 7,800만 원은 부당하게 과다한 것이어서 5,000만 원으로 감액되어야 하므로, 피고는 원고에게 부당이득반환으로 감액된 손해배상예정액을 제외한 나머지 2,800만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나. 판단

1) 관련법리 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 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 및 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 2000. 7. 28. 선고 99다38637 판결 등 참조).

2) 구체적인 판단 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 원고와 피고는 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금의 10%의 금액을 계약금으로 정하면서 이를 손해배상예정액으로 정하였는데, 이는 통상적인 부동산매매계약의 일반거래관행에 따른 것으로서 이를 두고 특별히 과다한 것이라고 보기 어려운 점, ② 피고는 이 사건 매매계약의 해제 통지를 한 이후에 선의로 원고에게 2,800만 원을 반환하겠다는 의사를 전달하였으나, 원고가 이와 같은 제안을 거절하고, 피고를 상대로 한 형사 고소 사건을 진행한 점, ③ 피고는 원고의 형사 고소에 따라 수사기관에서 조사를 받았고, 남원경찰서의 불송치(혐의없음) 결정에도 불구하고, 원고가 이에 대하여 이의를 신청함에 따라 이 사건 매매계약 체결 후 약 1년 6개월이 지난 2022. 4. 29. 검사로부터 혐의없음 처분을 받을 때까지 육체적, 정신적으로 고통을 겪었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사유만으로는 이 사건 매매계약과 관련하여 원고가 경제적 약자의 지위에 있었다거나, 이 사건 매매계약에 따라 원고가 피고에게 지급한 계약금 7,800만 원을 손해배상예정액으로 피고에게 귀속하도록 하는 것이 원고에게 부당한 압박을 가하는 것으로서 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정하기 어려우며, 달리 이를 인정할 만한 사정은 보이지 않는다.

따라서 이 사건 매매계약에서 정한 손해배상예정액이 감액되어야 한다는 원고의 주장은 이유 없고,

이를 전제로 하여 피고에게 부당이득의 반환을 구하는 원고의 이 사건 청구는 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김진선

판사박정련

판사이국진

별지