

춘천지방법원 속초지원 2022. 12. 13 선고 2021가단32205 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정방수

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 변호사 김철민

변 론 종 결 2022. 11. 8.

판 결 선 고 2022. 12. 13.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C은 강원 양양군 E 대 690㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)의 소유자이고, 피고 D은 이 사건 토지 지상 건물(이하 ‘이 사건 주택’이라고 하고, 이 사건 토지와 주택을 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라고 한다)의 소유자이며, 피고 B은 피고 C, D으로부터 이 사건 각 부동산의 매매를 위임받았던 사람이다. 원고는 피고들로부터 이 사건 각 부동산을 매수하였던 사람이다.

나. 원고는 2021. 5. 초순경 피고 C, D의 위임을 받은 피고 B과 이 사건 각 부동산 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다)을 체결하였는데, 그 매매대금은 3억 9,000만 원으로 정하였다.

다. 원고는 2021. 5. 10. 피고들에게 계약금 3,900만 원을 지급하였다.

라. 원고는 2021. 5. 12. 피고들과 계약금을 5,000만 원으로 증액하면서, 1,100만 원을 더 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있는데, 이 사건 각 부동산은 2020. 8.경 태풍 마이삭으로 인해 큰 피해를 당하였고, 이 사건 매매계약은 2021. 5.경에 체결되었으므로, 피고 B은 이 사건 각 부동산이 불과 9개월 전에 태풍으로 큰 피해를 입었다는 사실을 고지할 의무가 있었다. 피고 B의 위 고지의무 위반은 부작위에 의한 기망에 해당하므로 원고는 기망을 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 있고, 피고들은 기지급받은 계약금 5,000만 원을 반환하여야 한다(이하 ‘① 주장’이라고 한다).

나. 이 사건 주택은 매년 태풍 및 집중 호우 때마다 침수의 우려가 있고, 현재도 그 안전을 담보하기도

어려운 상황인데, 피고들은 이 사건 주택의 안전성을 원고에게 제대로 고지하지 않았으므로, 피고들이 원고의 착오를 유발하였으며, 그 착오는 계약의 중요 부분에 대한 것으로서, 원고는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 있고, 피고들은 기지급받은 계약금 5,000만 원을 반환하여야 한다(이하 ‘② 주장’이라고 한다).

다. 원고와 피고들은 2021. 5. 10. 잔금 기일을 2022. 9.경으로 하고, 잔금지급시까지 원고가 이 사건 주택에서 거주할 수 있다고 구두 약정하였는데, 피고들은 일방적으로 2021. 5. 12. 잔금 기일을 2021. 12. 30.로 변경하자고 요구하고, 잔금지급시까지 원고가 이 사건 주택에서 거주할 수 있다는 내용의 특약사항도 삭제할 것을 요구하여, 갑자기 계약 조건이 달라졌고, 이로 인하여 양측에 분쟁이 발생하였고 각 채무 이행이 지체되었는데, 이는 피고들의 귀책사유로 인한 것으로서, 피고의 이행지체에 따라 이 사건 매매계약은 해제되었고, 피고들은 기지급받은 계약금 5,000만 원을 반환하여야 한다(이하 ‘③ 주장’이라고 한다).

라. 이 사건 주택은 위에서 주장한 바와 같이 안전성이 흠결되어 있고, 이는 하자로 볼 수 있는데, 원고는 민법 580조 1항, 575조 1항에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고들은 기지급받은 계약금 5,000만 원을 반환하여야 한다(이하 ‘④ 주장’이라고 한다).

마. 설령 피고들의 주장에 따라 이 사건 매매계약이 해제되었다고 하더라도, 이 사건 매매계약의 계약금 5,000만 원은 손해배상액의 예정으로서 상당 부분이 반환되어야 한다(이하 ‘⑤ 주장’이라고 한다).

3. 판단

가. ① 주장에 관한 판단

을 4, 6호증의 각 기재, 을 2, 3호증의 각 영상, 감정인 F의 감정서, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 감정인 F의 감정서에 따르면, ㉠ 이 사건 주택의 구조 안정성 기울기 및 균열 여부에 이상 징후가 확인되지 않고, ㉡ 이 사건 주택의 기초와 주요 구조부의 안전성에도 문제가 없으며, ㉢ 태풍으로 인한 피해를 입은 후 이 사건 주택의 축대 침하, 구거 바닥, 축대 천단 부분이 모두 적정하게 보수된 것으로 확인되는 점, ② 이 사건 주택이 위치한 양양 지역의

역대 시간당 최대 강수량은 124.5mm인데, 감정인 F은 시간당 120mm의 강우시에 석재가 이완되거나 주택 마당으로 유수가 월류됨으로써 생활에 일시적인 불편을 야기할 가능성을 배제할 수는 없지만, 이를 대비한 축대 공사 등 비용으로 6,945,140원 정도가 예상된다고 감정하였는바, 그 공사 비용이 이 사건 각 부동산의 총 매매대금 3억 9,000만 원에 비교하여 2%에도 미치지 못하는 소액인 점, ③ 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있기는 하지만(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004다48515 판결 등 참조), 위와 같이 이 사건 주택의 안전성에 문제가 없고, 집중호우를 대비한 공사 비용도 소액에 불과한 상황에서, 원고가 과거 피해 사실을 알았다고 하더라도 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백하다고 보기 어려운 점, ④ 또한 태풍에 의한 피해는 어느 곳에서나 불규칙적, 불가항력적으로 발생할 수 있기도 한 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 원고에게 과거 태풍으로 인한 피해 사실을 고지하지 않아서 부작위에 의한 기망을 하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. ② 주장에 관한 판단

위 가.항에서 살펴본 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 이 사건 주택의 안전성을 원고에게 제대로 고지하지 않아 원고가 이 사건 매매계약의 중요 부분에 관하여 착오에 빠졌다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. ③ 주장에 관한 판단

살피건대, 을 1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와 피고 B 사이에 2021. 5. 12. 대화한 내용을 녹취한 녹취록에 따르면, 원고가 피고 B의 제안에 따라 자발적으로 잔금 지급 기일을 2021. 12. 말경으로 변경하였던 것으로 보이는 점, ② 잔금지급시까지 원고가 이 사건 주택에서 거주할 수 있다는 내용의 합의가 최초로 존재하였다가 이를 피고들 측에서 일방적으로 변경했다는 충분한 자료도 존재하지 않고, 위 녹취록에 따르면 원고와 피고

B이 합의하에 특약 사항을 삭제하였던 것으로 여겨지는 점 등을 종합하면, 원고가 주장하는 것과 같은 피고들의 귀책사유가 존재한다고 보기 어렵고, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. ④ 주장에 관한 판단

살피건대, 민법 580조 1항에 의하여 준용되는 민법 575조 1항은 하자로 인해 '계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인이 매매계약을 해제할 수 있다'고 규정하는데, 위 가.항에서 살펴본 사정들을 고려하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 주택의 안전성에 계약의 목적을 달성할 수 없다고 판단되는 중대한 하자가 있다는 사실을 인정하기에 부족하다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

마. ⑤ 주장에 관한 판단

1) 일반적으로 위약금은 손해배상액 예정의 성질을 가지고, 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'란 계약당사자의 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회 관념에 비추어 그 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하다고 인정되는 경우를 말한다(대법원 2000.

1. 16. 선고 2000다47804 판결, 대법원 2001. 3. 12. 선고 2001다4651 판결 등 참조).

2) 살피건대, 갑 2, 4호증, 을 1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취치에 의하면, 원고와 피고들 사이에 작성되고 구두로 합의된 매매계약서 5조에 '매수인이 매도인에게 중도금을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다'고 규정하고, 6조는 '손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 규정하고 있는 사실, 이 사건 매매계약의 계약금이 5,000만 원인 사실이 인정된다.

위 법리 및 인정사실과 위 각 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 매매계약의 계약금은 총 매매대금의 약 12.8%(= 5,000만 원 / 3억 9,000만 원)에 해당하여 통상적인 거래 관행에 비추어 볼 때 과다하지 않은 점, 계약 시점과 잔금 기일 사이의 기간이 7개월 정도로 길게

정해지기도 했던 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약에서 약정한 위약금의 액수가 부당하게 과다하다고 보기 어려우므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강면구