

춘천지방법원 2020. 10. 22 선고 2019나52222 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

재판경과

춘천지방법원 2020. 10. 22 선고 2019나52222 판결

춘천지방법원 원주지원 2019. 6. 12 선고 2018가단303706 판결

전 문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 김창규

피고, 피항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 권이중

변론 종결2020. 9. 24.

판결 선고2020. 10. 22.

제1심판결춘천지방법원 원주지원 2019. 6. 12. 선고 2018가단303706 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.
가. 피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2018. 6. 27.부터 2020. 10. 22.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
2. 소송 총비용 중 원고와 피고 사이에 생긴 부분의 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 61,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에 이르러 청구취지를 변경하여 피고에 대해 주위적으로는 제1심 공동피고 C, D와 연대하여 공동불법행위에 따른 손해배상을, 예비적으로는 손해배상액 예정액의 감액에 따른 부당이득반환을 구하다가, 2020. 9. 24. 제2회 변론기일에서 주위적 청구 부분의 소를 취하하였고, 제1심 공동피고 C, D에 대한 부분은 이 법원에서의 화해권고 결정에 의하여 분리·확정되었다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 6. 1. 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 390,000,000원에 매수하면서, 계약금 100,000,000원은 계약할 때에, 중도금 100,000,000원은 2018. 6. 15.에, 잔금 190,000,000원은 2018. 6. 30.에 각 지급하기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다). 이 사건 매매계약에서 이 사건과 관련된 조항의 주요 내용은 다음과 같다.

* 부동산매매계약서

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 계약당사자는

계약해제에 따른 손해배상을 각각의 상대방에 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

나. 원고는 이 사건 매매계약 체결 당일인 2018. 6. 1. 피고에게 계약금으로 100,000,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 4, 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하되, 해제에 따라 물취될 이 사건 매매계약의 계약금은 손해배상액의 예정으로서 부당히 과다한 경우에 해당하여 감액이 되어야 하므로, 피고는 원고에게 감액된 금액만큼의 계약금을 부당이득으로서 반환하여야 할 의무가 있다고 주장한다.

나. 판단

1) 관련 법리 위약금 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되고(민법 제398조 제4항), 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 적당히 감액할 수 있다(민법 제398조 제2항). 여기서 '부당히 과다한 경우'란 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 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 의미하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 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 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 참조).

2) 판단 가) 앞서 본 인정사실에 따르면, 이 사건 매매계약 당시 계약서에는 '매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고

계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각의 상대방에 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.'는 취지의 조항이 기재된 사실을 인정할 수 있다.

이는 곧 일방이 계약을 위반하였을 경우 계약금을 기준으로 하여 위약금의 액수를 결정한다는 의미인바, 이 사건 매매계약에서 계약금은 손해배상액의 예정의 성질을 가진다고 봄이 타당하다.

나) 나아가 이 사건 매매계약이 원고의 해제의 의사표시에 의하여 적법하게 해제되었음은 당사자 간에 다툼이 없다. 따라서 이 사건 매매계약에서 정한 바와 같이, 원고가 피고에게 지급한 계약금은 위약금으로서 피고에게 귀속된다고 할 것이다.

그런데 이 사건 매매계약이 체결된 때로부터 그 해제에 이르기까지의 기간 및 그 일련의 경과, 이 사건 매매계약의 매매대금 중 위약금이 차지하는 비율, 이 사건 매매계약이 해제됨으로 인하여 예상되는 손해의 정도 등을 포함하여 이 사건 변론 과정에 나타난 원고와 피고의 각 지위, 이 사건 매매계약의 목적 및 내용 등 제반 사정을 참작해 보면, 이 사건 매매계약에서 예정한 손해배상액(계약금 1억 원)은 지나치게 과다한 것으로 보이므로, 이를 위 금액의 50%인 5,000만 원으로 감액함이 상당하다.

다. 소결

1) 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하다고 인정하여 감액하는 경우에는 손해배상액의 예정에 관한 약정 중 감액 부분에 해당하는 부분은 처음부터 무효이다(대법원 2004. 2. 10. 선고 2002다73852 판결 등 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약의 계약금은 부당히 과다하여 5,000만 원으로 감액함이 타당한바, 감액 부분인 5,000만 원 부분은 처음부터 무효라 할 것이다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 위와 같이 감액된 5,000만 원 및 이에 대하여 피고가 계약금을 지급받은 날 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달일 다음 날인 2018. 6. 27.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다투는 것이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 10. 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.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김현정

판사신희호

판사송종선

별지