

대전지방법원 2024. 4. 3 선고 2023가합200028 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2024. 10. 30 선고 2024나12314 판결

대전지방법원 2024. 4. 3 선고 2023가합200028 판결

전문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 린

담당변호사 최승관, 공종현

소송대리인 법무법인 (유한) 엘케이비앤파트너스

담당변호사 나윤민, 김종복

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 민율

담당변호사 김영철, 이지연

소송대리인 법무법인 (유한) 평산

담당변호사 김태희, 심규홍, 조재현

변론종결 2024. 3. 6.

판결선고 2024. 4. 3.

주 문

1. 피고는 원고에게 1,100,000,000원 및 이에 대하여 2022. 11. 17.부터 2024. 4. 3.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 4,060,000,000원 및 이에 대하여 2022. 11. 17.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 매매계약 관련

- 1) 원고는 2021. 11. 17. 피고와 원고가 주거용 오피스텔 신축 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 위하여 피고 소유인 대전 유성구 C 대 3,853.3㎡(이하 ‘이 사건 사업부지’라 한다)를 370억 원(계약금 37억 원, 잔금 333억 원)에 매수하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 계약금 37억 원을 피고에게 지급하였다.
- 2) 이 사건 매매계약의 잔금지급기일은 2022. 11. 17.이고, 이 사건 매매계약에는 매도인인 피고가 매수인인 원고의 인허가 신청에 필요한 인허가용 토지사용승낙서 등 관련 제반 서류를 교부하고 적극

협조할 의무(단, 토지사용승낙서 등 관련 제반 서류 제공기한은 계약일로부터 12개월로 하며 기한이 지날 시 자동으로 효력 상실됨)와 2022. 4. 26. 이후 발생하는 피고의 대출이자 채무를 원고가 부담하기로 하는 합의(이하 통틀어 ‘이 사건 특약’이라 한다)가 포함되었다.

3) 원고는 이 사건 특약에 따라 2022. 5.경부터 같은 해 10.경까지 6개월 동안 발생한 피고의 대출이자 채무액 3억 6천만 원(= 월 6,000만 원 × 6개월, 이하 ‘이 사건 대납금’이라 한다)을 피고에게 지급하였다.

4) 피고는 2022. 11. 10. 원고에게 잔금지급기일인 2022. 11. 17.까지 잔금을 지급하지 않을 경우 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금을 몰취한다는 취지가 기재된 내용증명 우편을 발송하였고, 이에 원고는 2022. 11. 15. 피고에게 이 사건 사업을 위한 인허가가 가능하다는 착오로 이 사건 매매계약을 체결하였음을 이유로 이 사건 매매계약을 취소한다는 의사가 표시된 내용증명 우편을 발송하였다.

5) 원고는 위 잔금지급기일인 2022. 11. 17. 잔금을 지급하지 않았고, 이에 피고는 2022. 11. 21. 원고에게 원고의 잔금지급채무 불이행을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금을 전액 몰취한다는 의사가 표시된 내용증명 우편을 발송하였다.

나. 이 사건 사업 인허가 관련

1) 원고는 이 사건 매매계약 체결 후 이 사건 사업의 인허가를 신청하고 관련 절차를 진행하였으나, 대전광역시 유성구청장은 2023. 12. 19. 인허가 필요서류인 토지사용승낙서의 승낙기간이 2022. 11. 17. 도래하여 만료하였으므로 2023. 3. 9.까지 토지사용승낙서를 보완할 것을 요구하였고, 결국 위 서류가 보완되지 않아 이 사건 사업에 대한 건축허가 신청이 반려되었다.

2) 원고가 이 사건 사업을 위한 인허가 절차를 진행하던 중, 대전광역시 교육감은 2022. 10.경 대전 유성구청장에게 학교용지 확보 등에 관한 특례법 제3조(개발사업 시행자가 300세대 미만의 개발사업을 시행하는 경우 교육감이 개발사업시행자에게 그 개발사업의 규모와 지역 여건을 고려하여 적절한 규모의 학교용지를 확보하도록 하여야 한다는 조항)를 근거로 ‘이 사건 사업부지에 오피스텔을 건축할 경우 통학구역인 D초에 과밀학급이 발생할 것으로 예상되고 통학안전대책도

미비하여 초등학교 배치는 불가하다’는 취지의 의견을 회신하였다. 이에 원고는 대전광역시 유성구와 학생배치 문제에 관하여 협의하였으나 학생배치 문제를 해결하지 못하였고 그러던 중 앞서 본 바와 같이 토지사용승낙서가 보완되지 않아 건축허가신청이 반려되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 23호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 동기의 착오로 인한 이 사건 매매계약의 취소(주위적 청구)

원고는 이 사건 매매계약 교섭과정에서 이 사건 사업의 인허가 가능 여부를 이 사건 매매계약 체결에 있어 가장 중요한 요소로 삼고 피고와 논의하였다. 피고가 원고에게 2022. 4.까지는 인허가가 완료될 수 있고 아무런 문제가 없다고 하여 원고는 이 사건 사업의 인허가가 가능하다는 동기의 착오로 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하는바, 피고는 원고에게 부당이득으로 원고가 지급한 계약금과 이 사건 대납금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 사정변경으로 인한 이 사건 매매계약의 해제(선택적 청구)

이 사건의 경우 오피스텔 신축이라는 매매계약 성립의 기초가 된 사정이 예측하지 못한 건축허가 거부로 인해 불가능하게 되었다는 현저한 사정변경이 생겨 원고가 계약의 목적을 달성할 수 없게 되었던 것이기에 사정변경을 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있고, 원고는 이 사건 소송 진행 과정에서 이 사건 매매계약의 해제의사표시를 하여 이 사건 매매계약이 해제되었으므로, 원고는 피고에게 원상회복으로 원고가 지급한 계약금과 이 사건 대납금 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 동기의 착오로 인한 이 사건 매매계약의 취소 주장에 관한 판단

동기의 착오가 법률행위의 내용 중 중요 부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를

최소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다24327 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다.

갑 제5, 17호증의 각 기재에 의하면, 원고가 이 사건 사업의 인허가를 받아야 부동산 PF대출을 받아 잔금을 지급할 수 있다는 점을 이 사건 매매계약 체결 시점에 피고에게 표시한 사실, 피고를 실질적으로 대표하여 이 사건 매매계약을 체결한 E이 이 사건 매매계약 교섭과정에서 잔금지급기일을 2022. 4. 28. 전으로 정하자고 하면서 ‘A(원고)에서 이걸 빨리 진행하면 4월 안에 허가 다 나와 버려요. 제가 다 진행했던 내용이에요. 그리고 저도 하고 있고’, ‘시행을 3개째 하고 있어요’, ‘4개월은 나와 진짜 자신있게 나와’라고 하는 등 이 사건 사업의 인허가가 2022. 4. 28. 전에는 완료될 수 있다고 말한 사실, 원고가 E에게 ‘그러면 회장님, 잔금을 허가 나는 조건부로 해주세요 그러면’이라고 말하며 이 사건 매매계약의 잔금을 이 사건 사업의 인허가가 완료되는 조건으로 지급하는 것으로 하자고 제안하자 ‘그러니까 그 부분을 제가 최소한 도와드릴 수 있는 것은 이미 그런 걸 다 알고 있어 내가 이 지역이고 구청 누구든지 도와주려고 하고 시에서도 도와주려 그래. 다 아는 내용이니깐요. 이거 어려운 거 하나도 없어요’라고 말한 사실은 인정된다.

그러나 한편, 앞서 든 증거, 을 제1, 3, 4, 11호증의 각 기재, 증인 F의 증언, 이 법원의 대전광역시 유성구청장에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 사업의 인허가가 불가능했다고 단정하기 어려워 원고가 이 사건 사업의 인허가가 가능하다고 판단한 것이 착오였다고 보기 어렵고, 설령 원고가 이 사건 사업의 인허가가 이 사건 매매계약의 잔금지급기일까지 가능하다고 착오한 것이라 주장한다고 보더라도, 잔금지급기일까지 이 사건 사업의 인허가가 가능하다는 동기가 이 사건 매매계약 체결 과정에서 표시되어 법률행위의 내용으로 되었다거나 피고로부터 유발되었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(오히려 이 사건 매매계약에 의하면, 원고가 이 사건 사업의

인허가가 잔금지급기일까지 이루어지지 않는 경우의 위험을 부담했다고 보인다).

그렇다면 원고는 착오를 이유로 이 사건 분양계약을 취소할 수 없으므로, 원고의 동기의 착오에 의한 취소 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① E이 인허가가 가능하다고 말하기는 하였으나, E은 인허가를 조건으로 잔금을 지급하기로 하자는 원고의 제안을 거절하였고, 인허가에 필요한 기간을 고려하여 잔금지급기일을 계약체결시점으로부터 1년 뒤로 정하자는 원고의 제안에 대하여도 그러려면 2022. 4. 28. 이후 발생하는 이 사건 사업부지 관련 피고의 대출금을 원고가 대납하여야 한다는 조건을 제시하여 이 사건 계약 내용에 포함시켰다.

② 부동산 매매계약에서 부동산 매도인이 해당 부동산에서의 사업 인허가를 보증하는 경우 해당 계약에 보증내용을 명시하는 것이 일반적인데, 이 사건 매매계약상 피고는 이 사건 매매계약상 인허가 필요서류를 1년간 제공할 의무를 부담할 뿐 다른 사항을 보증하고 있지는 않다.

③ 원고는 원고가 밝힌 바와 같이 스스로 이 사건 사업부지의 입지를 분석하고 공시된 자료를 토대로 주거용 오피스텔 건축이 가능한지 여부에 대하여 지구단위계획 등 공법상 규제 유무에 관한 검토를 실시하고 이 사건 사업이 가능하다는 원고의 판단으로 이 사건 매매계약을 체결했던 것으로 보인다.

④ 앞서 본 바와 같이, 학교용지 확보 등에 관한 특례법 제3조에 따른 학교배정 문제가 이 사건 사업 인허가 과정에서 논의된 것은 사실이나, 대전광역시 유성구청장이 위 문제로 건축허가를 불허한 것이 아니고 토지사용승낙서가 보완되지 않아 건축허가가 이루어지지 않은 것이라는 취지로 답변한 점 등에 비추어, 위 학교배정 문제로 인하여 이 사건 사업의 인허가가 확정적으로 불가능해졌다고 보기는 부족하다.

⑤ 동기가 상대방에 의하여 유발되었거나, 상대방 측으로부터 제공된 경우라면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하지 않았어도 표의자는 동기의 착오를 이유로 법률행위를 취소할 수 있으나(대법원 1978. 7. 11. 선고 78다719 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이, 원고는 자신의 책임과 판단 아래 충분한 검토를 거쳐 이 사건 사업의 인허가가 가능하다고 판단했던 것이므로 이를 피고가 유발했다고 볼 수 없다.

2) 사정변경으로 인한 이 사건 매매계약의 해제 주장에 관한 판단

계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며,

그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다. 여기에서 말하는 사정이란 당사자에게 계약 성립의 기초가 된 사정을 가리키고, 당사자가 계약의 기초로 삼지 않은 사정이나 어느 일방당사자가 변경에 따른 불이익이나 위험을 떠안기로 한 사정은 포함되지 않는다. 경제상황 등의 변동으로 당사자에게 손해가 생기더라도 합리적인 사람의 입장에서 사정변경을 예견할 수 있었다면 사정변경을 이유로 계약을 해제할 수 없다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2016다249557 판결, 대법원 2020. 5. 14. 선고 2016다12175 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건 관하여 살피건대, 앞서 든 사정들에다가 아래와 같은 사정들을 보태어 보면 이 사건 매매계약 체결 이후 위 매매계약을 해제할 수 있는 사정변경이 발생하였다고 보기 어려우므로, 원고는 이를 이유로 하여 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

① 이 사건 사업의 시행 및 성공가능성은 원고가 이 사건 매매계약을 체결하게 된 주관적인 목적에 해당하고, 피고와의 관계에 있어서는 앞서 본 바와 같이 원고의 위험 및 지배영역 내의 문제이므로 이 사건 사업의 시행 및 성공가능성이 계약 성립의 기초가 되었다고 볼 수 없고, 달리 볼만한 사정이 없다.

② 설령 이 사건 사업의 시행 및 성공가능성이 이 사건 매매계약 성립의 기초가 되었다고 하더라도, 이 사건 사업 인허가를 받지 못하여 이 사건 사업이 사실상 무산된 것은 원고 측 사정에 기인한 것이고 이로 인한 위험도 앞서 본 바와 같이 원고가 부담했던 것이므로, 그러한 사정변경으로 원고와 피고의 이해에 중대한 불균형이 발생하였다고 볼 수도 없다.

③ 무엇보다 이 사건 사업은 행정청의 사업인허가를 전제로 시행되는 것일 뿐만 아니라, 그 사업의 특성상 사업 진행 과정에서 여러 가지 변수가 발생할 수 있으므로, 이 사건 사업의 시행 및 성공가능성은 처음부터 불확실한 상태였다고 할 것이다. 특히 주택 건설, 부동산 개발 및 분양대행업 등을 시행하는 원고가 이 사건 매매계약을 체결할 당시 위와 같은 사정 등으로 이 사건 사업이 무산될 수 있다는 점을 전혀 예견하지 못했다고 볼 수도 없다.

다. 소결론

따라서 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

3. 예비적 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 매매계약이 원고의 잔금지급의무 불이행을 원인으로 한 피고의 계약해제의사표시에 따라 해제된 경우, ① 피고는 원고에게 이 사건 대납금 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 하고, ② 이 사건 매매계약에서 정한 손해배상예정액인 37억 원은 원고와 피고의 지위, 계약의 목적 및 내용, 예상 손해액의 크기 등 여러 사정에 비추어 부당히 과다하므로 감액되어야 하며, 피고는 원고에게 감액된 부분에 상당한 금원 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다.

나. 이 사건 대납금 반환 청구에 관한 판단

원고가 이 사건 매매계약의 잔금지급기일인 2022. 11. 17.까지 잔금을 지급하지 않았고, 이에 피고가 2022. 11. 21. 원고에게 원고의 잔금지급채무 불이행을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하고 계약금을 전액 몰취한다는 의사가 표시된 내용증명 우편을 발송하였으므로, 위 내용증명이 원고에게 도달됨으로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다.

그리고 원고가 피고에게 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 대납금 3억 6천만 원을 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 원고가 피고에게 지급한 이 사건 대납금 3억 6천만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 손해배상예정액 감액 주장에 관한 판단

1) 앞서 본 바와 같이, 이 사건 매매계약은 원고의 채무불이행을 원인으로 해제되었고, 갑 제6호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약 제6조에 '매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다.

그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 규정된 사실을 인정할 수 있고, 이에 따라 계약금 37억 원을 손해배상의 예정액으로 정한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 손해배상의 예정액으로 정해진 계약금 상당액을 지급할 의무가 있다.

2) 그런데 민법 제398조 제2항에 의하면 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있는바, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 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 말한다(대법원 1993. 1. 15. 선고 92다36212 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 위 손해배상예정액이 총 매매대금의 10% 상당액이어서 일반적인 거래관행에 부합하므로 그 액수 자체로는 과다하다고 보기 어렵고, 이 사건 사업의 인허가 관련 문제는 원고가 이 사건 매매계약상 부담한 위험의 영역, 즉 원고의 지배영역에서 발생한 것이기는 하지만, 다른 한편, ① 앞서 본 바와 같이, 대전광역시 교육감이 학교용지 확보 등에 관한 특례법 제3조를 이유로 이 사건 사업 후 신축되는 오피스텔 입주자들의 초등학교배정이 불가하다는 회신을 보내고 이를 수신한 대전 유성구에서 이 점을 이 사건 사업의 건축허가와 연계하여 검토하는 등의 사유로 이 사건 사업의 인허가가 지연된 것은 부정할 수 없고, 이는 이 사건 매매계약 체결 시점에 예측하기 어려웠던 사정이므로 이를 전적으로 원고의 책임으로 돌리기는 어려운 점, ② 원고가 앞서 주장한 피고가 이 사건 사업의 인허가가 가능하다고 강조했다는 등의 사정들만으로는 피고의 해제권 행사에 대하여 면책된다고 보기는 어려우나, 원고가 위 사정들을 신뢰하여 잔금지급기한이나 이 사건 대납금의 지급 등의 계약 조건을 결정하게 되었다는 점 등이 원고의 과실과 경합하여 이 사건 매매계약이 해제되기에 이르렀다는 점을 손해배상 예정액의 감액에서 고려할 수는 있는 점(대법원 2005. 11. 25. 선고 2003다60136 판결 등 참조), ③ 원고가 잔금을 지급하지 못한 이유가 주무관청이 토지사용승낙서의 기간이 만료되어 보완을 요구했음에도 이를 보완하지 못하였기

때문이라는 점은 앞서 인정한 바와 같은데, 앞서 본 사정 등에 비추어, 만일 피고가 토지사용승낙서를 재발급해주고 원고가 인허가를 완료하도록 협조하였다면 원고가 PF대출을 받아 잔금을 지급했을 가능성도 있어 보이는 점, ④ 앞서 본 바와 같이, 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 사업의 인허가를 2022. 4. 28. 이전에 받을 수 있다고 말하며 적극 협조한다는 태도를 취하였고 원고는 이를 신뢰하며 이 사건 매매계약을 체결한 것이므로, 당사자들 사이에 이 사건 사업의 인허가를 완료하고 PF대출을 실행하여 잔금을 지급하는 일련의 과정에 서로 협력한다는 신뢰가 형성됐던 것으로 보이는데, 그럼에도 피고는 위와 같은 신뢰를 저버리고, 앞서 본 바와 같이, 잔금지급기일까지 이 사건 사업의 인허가가 완료되지 않자 잔금지급기일이 도래하기 전임에도 원고에게 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 않을 경우 매매계약을 해제한다는 내용증명을 발송하는 등 이 사건 매매계약의 이행을 위하여 협력하지 아니하고 곧바로 계약을 해제해 버린 점 등을 종합할 때, 이 사건 매매계약의 해제에 따른 책임을 전적으로 원고에게 귀속시키는 것은 다소 가혹하여 공평의 관념에 부합하지 않아 보이므로, 원고가 피고에게 지급할 손해배상금을 예정된 금액의 80%에 해당하는 29억 6천만 원(= 위 손해배상액 예정액 37억 원 × 80%)으로 감액함이 상당하다. 따라서 원고의 위 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

라. 소결

- 1) 원고가 2022. 5.경부터 같은 해 10.경까지 6개월 동안 피고에게 이 사건 대납금 3억 6천만 원을 지급한 사실과 원고가 2021. 11. 17. 피고에게 이 사건 매매계약의 계약금 37억 원을 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 그리고 당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 상대방에 대하여 원상회복 의무가 있고, 반환할 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가산하여야 한다(민법 제548조).
- 2) 이 사건 대납금에 관하여 보면, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 기한 원상회복으로 이 사건 대납금 3억 6천만 원 및 이에 대하여 이 사건 대납금의 각 지급일 이후로서 원고가 구하는 2022. 11. 17.부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 4. 3.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 손해배상액의 예정액 중 감액된 부분에 관하여 보면, 법원이 손해배상의 예정액이 부당히 과다하다고 하여 감액을 한 경우에는 손해배상액의 예정에 관한 약정 중 감액 부분에 해당하는 부분은 처음부터 무효라고 할 것인바(대법원 2001. 11. 27. 선고 2001다31189 판결 등 참조), 피고는 원고에게 계약금 중 감액된 부분(계약금의 20% 부분)인 7억 4천만 원(= 계약금 37억 원 × 20%) 및 이에 대하여 위 계약금 지급일 이후로서 원고가 구하는 2022. 11. 17.부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 4. 3.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김매경, 판사 심현우, 판사 허인성