

부산고등법원 2017. 6. 1 선고 2016나52876 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

부산고등법원 2017. 6. 1 선고 2016나52876 판결

울산지방법원 2016. 5. 19 선고 2014가합7946 판결

전 문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론 종결 2017. 4. 6.

판결 선고 2017. 6. 1.

제1심판결 울산지방법원 2016. 5. 19. 선고 2014가합7946 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다.
피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2014. 12. 18.부터 2017. 6. 1.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 70%는 원고가, 30%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 90,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달
다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각
비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 부동산매매계약의 체결

1) 원고는 2013. 12. 30. 피고로부터 피고 소유의 울산 울주군 C 및 D 중 분할하는
2,000평(6,611m²)(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을 매매대금 600,000,000원(계약금
90,000,000원, 잔금 510,000,000원)에 매수하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을
체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 90,000,000원을 지급하였다.

2) 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

부동산 매매계약서

제1조] 부동산의 표시

- 1) 주소: 울산 울주군 C 및 D중 분할하는 2,000평(6,611m²)
- 2) 분할위치: 첨부도면(이 사건 부동산을 4필지의 택지와 진입로로 분할하는 내용으로, 그 중에는
하천에 인접한 부지가 포함되어 있다, 이하 '이 사건 첨부도면'이라 한다)을 기준으로 하천을 인접하는
부지로 하며 개발허가 시 상세도면을 피고와 협의한다.

제2조] 부동산의 가격

매매부동산의 가격은 ₩600,000,000원(평당 ₩300,000)으로 한다. 단 토지의 증감이 있는 경우는
별도 정산한다.

제3조] 매매대금의 지불방법

- 1) 계약 시 계약금으로 일금 구천만 원(W\$90,000,000)을 지불한다.
- 2) 잔금의 지불시한은 계약 후 12개월로 한다. 단 일부 개발의 경우 허가 또는 준공검사를 득한 토지는 계약 잔금을 지불하고 명의를 이전한 후 다음 허가를 신청해야 하며, 계약금은 최종 허가면적의 매매대금으로 정산한다.
- 3) 피고는 계약 후 원고가 본 토지를 개발하여 판매대금으로 잔금을 지불할 수 있도록 토지의 개발허가 등을 위한 제 서류 발급을 최대한 협조해야 한다. 이 경우 토지개발 허가는 1회를 초과할 수도 있으며, 피고는 이를 허용한다.
- 4) 개발완료 후 판매 또는 개발지연 등으로 잔금기일이 경과할 시 계약은 해약이 되며, 원고는 계약금 및 부분매매 대금의 반환을 요구할 수 없다. 단 원고는 본 개발 준공된 토지를 담보한 대출로 잔금을 지불할 수 있으며, 피고는 이에 협조, 동의한다.

제4조] 권리의 양도 및 계약의 해지

- 2) 매매대금을 기한 내에 지불하지 않거나 특약사항을 이행하지 않는 경우는 원고의 귀책사유로 간주하며, 이로 인하여 본 계약이 해지될 경우 그때까지 본 계약으로 진행된 모든 원고의 권리는 피고에게 귀속되며, 원고는 이의 없이 제 권리를 포기하고 피고에게 양도한다.
- 3) 상기 해약 사유에도 불구하고 이행이 되지 않을 경우는 최고 절차를 거쳐 해약토록 한다.

제5조] 기타 특약 사항

- 1) 본 공사와 관련된 허가 신청 및 토목설계 등은 피고의 검토, 승인을 받아야 한다.
- 2) 원고는 본 계약 후 1개월 내에 본 계약 토지에 대한 진입로를 최소 6m 폭으로 확보하도록 E 및 F의 개인 토지를 기부채납토록 조치해야 한다.
- 3) 원고는 본 토지개발공사 시 미개발된 피고의 잔여 토지개발 또는 사용에 지장을 주지 않도록 해야 한다(뒷부분 토지에서 전방 시야가 방해되지 않는 높이만 성토해야 한다 - 높이 차이 최소 2m 이상).

나. 피고의 매매계약 해제 통보

- 1) 피고는 2014. 12. 29. 잔금의 지급을 최고하고, 2015. 1. 6. 잔금을 2015. 1. 20.까지 지급할 것을 최고하였다.

2) 피고는 위 2차 잔금지급 최고 당시 피고 명의인 토지사용승낙서, 2014. 6. 19.자 토지사용승낙용 인감증명서, 2015. 1. 6.자 매도용 인감증명서를 첨부하였다.

3) 피고는 2015. 1. 23. 원고에게 '원고의 잔금지급의무 불이행으로 매매계약이 해제되었고, 계약금은 피고에게 귀속된다'는 매매계약 해지통고서를 발송하였고, 위 통고서는 그 무렵 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 계약금 반환 주장

피고는 아래와 같은 이유로 원고에게 이 사건 매매계약의 계약금과 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

1) 착오에 기한 매매계약의 취소 주장 원고는 이 사건 첨부도면에 따른 개발허가가 불가능함을 모른 채 이 사건 매매계약의 체결에 이르렀고, 이는 법률행위의 중요 부분에 관한 착오로서 상대방에 의하여 유발된 경우에 해당하므로 이 사건 매매계약을 취소한다.

2) 피고의 귀책사유에 기한 매매계약의 해제 주장 피고는 이 사건 첨부도면에 따른 개발허가가 가능한 것처럼 원고를 기망하여 이 사건 부동산을 매도하였다. 또한 피고는 이 사건 부동산의 개발허가에 필요한 토지사용승낙서를 작성해 줄 의무가 있음에도 이를 이행하지 아니하였으므로, 매매계약상 협력의무를 위반하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 원고의 해제통고에 따라 적법하게 해제되었다.

3) 매매계약의 합의해제 주장 이 사건 매매계약은 2015. 1. 23. 합의해제 되었다.

나. 손해배상 예정액 감액 주장

설령 원고의 채무불이행으로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 하더라도, 이 사건 매매계약 제3조 제4항은 손해배상액의 예정에 해당하는데, 계약금 90,000,000원을 손해배상 예정액으로 정한 것은 부당하게 과다하다.

3. 판단

가. 착오에 기한 매매계약의 취소 주장에 관하여

이 사건 첨부도면에 따른 개발허가가 불가능하다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

나. 피고의 귀책사유에 기한 매매계약의 해제 주장에 관하여

1) 피고가 이 사건 첨부도면에 따른 개발허가가 가능하다고 기망하였는지 여부 이 사건 첨부도면에 따른 개발허가가 불가능하다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

2) 피고의 귀책사유로 매매계약이 해제되었는지 여부 이 사건 매매계약서 제3조 제3항은 "피고는 계약 후 원고가 본 토지를 개발하여 판매대금으로 잔금을 지불할 수 있도록 토지의 개발허가 등을 위한 제 서류 발급을 최대한 협조해야 한다."라고 규정하고 있다.

그러나 앞서 든 증거와 갑 제10, 13호증, 을 제1 내지 4호증, 을 제6호증의 1, 2, 3의 각 기재, 당심 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 매매계약상 잔금지급이 이 사건 부동산의 개발허가를 전제조건으로 한다거나, 피고의 협력의무 불이행으로 인해 원고가 이 사건 부동산의 개발허가를 받지 못하였다고 인정하기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 매매계약서 제3조 제3항은 부동산의 개발허가를 조건으로 잔금을 지급한다는 의미가 아니고, 개발허가를 얻는 것은 기본적으로 원고의 책임이지만 피고가 협조할 의무를 부담한다는 의미이다.

② 매매계약서 제1조 제2항은 "분할위치: 첨부도면을 기준으로 하천을 인접하는 부지로 하며 개발허가 시 상세도면을 피고와 협의한다."라고 규정하여 개발허가 시 상세도면을 피고와 협의하도록 하고 있다.

③ 매매계약서 제5조 제1항은 "본 공사와 관련된 허가신청 및 토목설계 등은 피고의 검토, 승인을 받아야 한다."라고 규정되어 있으나, 원고는 2014. 3.부터 2015. 1. 5.까지 울주군청에 개발허가신청조차 하지 않았다.

④ 원고는 이 사건 매매계약일로부터 약 7개월이 경과된 이후에 새로 작성된 구적도를 첨부하여 개발허가신청을 하겠다고 하면서 피고에게 토지사용승낙서를 작성해 달라고 요구하였으나 피고가 이를 거부하였다. 그런데 ㉠ 이 사건 첨부도면에 따른 개발허가가 불가능하다고 볼만한 증거가

없음에도 원고가 피고와 협의 없이 일방적으로 위 구적도를 작성한 점, ㉔ 이 사건 매매계약(제1조 제1, 2항) 및 이 사건 첨부도면은 모두 울산 울주군 C 및 D 중 하천에 인접한 부지를 이 사건 부동산으로 분할한다는 내용인데, 위 구적도는 평탄한 부지는 포함하면서도 하천에 바로 맞닿아 경사가 급하고 지대가 낮은 부지는 제외되어 원고에게 상당히 불리하게 된 점 등에 비추어 피고가 원고의 위 요구를 거부한 것을 두고 계약상의 협력의무를 위반하였다고 볼 수 없다.

⑤ 피고는 2015. 1. 6. 원고에게 토지사용승낙서를 발송하였으므로, 원고는 토지사용승낙서를 이용하여 개발허가신청을 할 수 있었다.

⑥ 울산 울주군수는 2015. 1. 5. 피고의 2014. 12. 29.자 진정서 제출에 대하여 '이 사건 부동산은 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령」 제65조 제1항 제3호에 따라 토지분할이 포함된 개발행위허가 등을 받을 경우 분할이 가능하고, 다만 관계 법령의 인허가 등을 받지 아니하고 분할할 경우에는 택지식 형태의 토지분할이 불가능하다'는 취지로 회신하였고, 2015. 12. 28. 피고의 2015. 12. 23.자 민원질의에 대하여 '이 사건 부동산은 전원주택단지 개발과 관련하여 인허가를 받은 경우에는 제출한 도면과 같이 인허가에 따른 토지분할이 가능하다'고 회신하였다.

다. 매매계약의 합의해제 주장에 관하여

살피건대, 원고와 피고 쌍방의 의사에 따라 이 사건 매매계약이 2015. 1. 23. 합의해제 되었음을 인정할 만한 증거가 없으므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

라. 손해배상 예정액 감액 주장에 관하여

1) 위 인정사실에 의하면, 원고는 매매계약상 잔금지급의무를 이행하지 아니하였고, 이에 피고가 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 모두 구비하여 이행의 제공을 하는 한편 매매계약서 제4조 제3항이 정한 최고 절차를 거쳐 2015. 1. 23. 매매계약을 해제한다고 통고하였으므로, 이 사건 매매계약은 그 무렵 원고의 잔금지급의무 불이행으로 적법하게 해제되었다.

2) 한편 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있다. 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 한다. 한편 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 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결 등 참조).

3) 이 사건 매매계약 제3조 제4항은 손해배상액의 예정에 해당한다고 할 것이고, 이 사건 매매계약은 원고의 채무불이행으로 인하여 적법하게 해제되었으므로, 원고의 채무불이행에 따른 손해배상으로 이 사건 매매계약의 계약금 상당액인 90,000,000원은 피고에게 몰취되어 귀속된다.

그런데 앞서 본 법리에 갑 제1, 2, 12, 13호증, 을 제3, 8호증의 각 기재, 당심 증인 G, H의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 위 손해배상 예정액 90,000,000원은 부당하게 과다하다고 보이므로, 이를 60,000,000원으로 감액함이 상당하다.

① 부동산매매거래에서 매매대금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 약정하는 것이 일반적인 거래관행이다. 이 사건 매매계약은 매매대금의 15%를 위약금으로 정하고 있으나, 피고에게 실제로 발생한 손해는 그리 크지 않은 것으로 보인다.

② 원고는 이 사건 부동산의 개발 사업으로 올린 수익으로 피고에게 잔금을 지급하고자 하였고, 이는 이 사건 매매계약의 일부 내용으로 반영되었다. 이 사건 부동산의 개발을 위하여는 진입로가 개설되어야 하는데, 인근 토지 소유자들 사이의 이해관계가 엇갈려 매매계약 당시는 물론 현재까지도 진입로 개설이 어려운 상황이며, 다른 부동산개발업자와 함께 이 사건 부동산의 개발을 시도하기도 했던 피고도 이러한 사정을 잘 알고 있었다.

4) 따라서 피고는 원고에게 위와 같이 감액된 30,000,000원(90,000,000원 - 60,000,000원) 및 이에 대하여 이 사건 매매계약상 계약금의 지급일 이후로 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2014. 12. 18.부터 피고가 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2017. 6. 1.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결의 원고 패소부분 중 이와 결론을 일부 달리한 부분은 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 취소하고 피고에게 이 법원이 인용한 돈의 지급을 명하며, 제1심판결 중 나머지 부분은 정당하므로 원고의 나머지 항소를 기각한다.

재판장판사윤강열

판사박성준

판사엄성환