

서울고등법원 2014. 9. 23 선고 2014나2009234 판결 [계약금반환청구] [미간행]

전 문

【원고, 피항소인 겸 항소인】 주식회사 벤◇◆리아의 소송수계인 회생채무자 주식회사 벤◇◆리아의
관리인 원고

(소송대리인 법무법인 사명 담당변호사 최병열 외 1인)

【피고, 항소인 겸 피항소인】 주식회사 하□□▲신탁

(소송대리인 법무법인 총정 담당변호사 박수진)

【제1심판결】 서울중앙지방법원 2014. 2. 14. 선고 2013가합501365 판결

【변론종결】 2014. 9. 4.

주 문

1. 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.
2. 원고의 항소를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 465,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고 : 제1심 판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 385,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

나. 피고 : 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결 인용 부분

민사소송법 제420조 본문에 의하여 제1심 판결 이유 중 ‘기초사실’ 부분부터 ‘주위적 주장에 관한 판단’ 부분까지(제1심 판결 2면 9행부터 8면 9행까지)를 인용하고, 8면 2행의 ③ 부분 다음에 ‘④ 현대스위스저축은행이 이 사건 건물에 설치된 현수막 등을 철거한 사실이 있다 하더라도 이는 소외인 등이 이 사건 건물에 대한 점유를 통해 유치권을 행사하려는 것을 제재하기 위하여 행하여진 것으로 보일 뿐 달리 유치권 행사 중인 사실을 숨기려는 의도로 한 행위로 보기는 어려운 점’을 추가하며, 위 인용 부분의 ‘원고’를 모두 ‘주식회사 벤◇◆리아’로 고쳐 쓰고, 아래와 같이 원고의 소송수계에 관한 내용을 추가하고, 예비적 주장에 관한 판단 부분을 고쳐 쓴다.

2. 원고의 소송수계

기록에 의하면, 주식회사 벤◇◆리아(이하 ‘벤◇◆리아’라 한다)는 2014. 4. 25. 대전지방법원 2014회합10호로 회생절차개시신청을 하여 위 법원으로부터 회생절차 개시결정을 받았다. 원고는 같은 날 회생채무자 벤◇◆리아의 관리인으로 선임되었고, 당심에서 2014. 8. 28. 소송절차수계신청을 하여 벤◇◆리아의 이 사건 소송을 수계하였다.

3. 예비적 주장에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

피고는 오히려 이 사건 건물의 최저입찰가를 전보다 높여 공매를 진행하는 등 이 사건 매매계약의 해제로 어떠한 손해를 입은 사실이 없으므로 피고가 몰수한 위약금(계약금)은 부당하게 과다하다.

2) 피고의 주장

이 사건 매매계약에서 정한 위약금은 손해배상의 예정액이 아니라 위약벌이므로 감액은 허용될 수 없어 위약금 전액을 피고가 몰수할 수 있다.

설령 이 사건 매매계약에서 정한 위약금이 손해배상액의 예정이라고 하더라도 그 위약금이 부당하게 과다하다고 할 수 없다.

나. 판단

1) 이 사건 매매계약에서 정한 위약금의 성질

위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되므로(민법 제398조 제4항), 이러한 위약금의 약정이 실손해의 배상과는 별도로 채무불이행에 대한 제재로서 몰수하기로 하는 위약벌로 해석되기 위하여는 특별한 사정이 주장·입증되어야 한다(대법원 2001. 1. 19. 선고 2000다42632 판결 등 참조).

갑1(부동산 매매계약서)의 기재에 의하면 이 사건 매매계약서 제12조 제1항 제1호에 ‘벤◇◆리아가 매매대금지급을 약정일로부터 1개월 이상 연체한 경우 피고는 이 사건 매매계약을 해제할 수 있으며 이 경우 피고가 수납한 매매대금 중 계약금(부가가치세액을 포함한 합계금액)은 위약금으로 피고에게 귀속되고 나머지는 별도의 이자를 가산하지 않고 벤◇◆리아에 반환한다.’고 기재되어 있다. 위 위약금 약정은 매수인의 매매대금지급의무의 지체 등을 비롯한 벤◇◆리아의 채무불이행으로 이 사건 매매계약이 해제되는 경우 그로 인하여 발생한 손해에 관하여 계약금의 몰수로서 그 배상에 갈음한다는 취지로서, 손해배상액의 예정으로 보이고, 이와 달리 위 위약금 약정을 위약벌로 해석할

특별한 사정은 보이지 않는다. 따라서 이 사건 위약금 약정은 손해배상액의 예정으로 봄이 타당하다.

2) 위 손해배상예정액의 감액 여부

민법 398조에서 정해진 손해배상의 예정은 채무불이행의 경우에 채무자가 지급하여야 할 손해배상액을 미리 약정하는 것으로서 그 목적은 손해의 발생사실과 손해액에 대한 입증의 어려움을 배제하고 분쟁을 사전에 방지하여 법률관계를 간이하게 해결할 뿐만 아니라 채무자에게 심리적으로 경고를 줌으로써 채무이행을 확보하려는 데에 있다. 그러므로 채무자가 실제로 손해발생이 없거나 손해액이 예정액보다 적다는 것을 입증하더라도 채무자는 그 예정액의 지급을 면하거나 감액을 청구하지 못한다. 따라서 민법 398조 2항에 의하여 법원이 예정액을 감액할 수 있는 부당히 과다한 경우라 함은, 손해가 없다든가 손해액이 예정액보다 적다는 것만으로는 부족하고, 계약자의 경제적 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 그 밖의 여러 사정을 고려하여 그와 같은 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 말한다(대법원 2008. 11. 13. 선고 2008다46906 판결 참조). 이 사건에 돌아와 보건대, 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들과 이 사건 매매계약의 경위, 목적 및 내용, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 등을 고려하면, 원고가 제출한 증거만으로는 손해배상액의 예정에 해당하는 계약금 465,000,000원을 피고에게 귀속시키는 것이 벤◇◆리아에 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 벤◇◆리아가 피고에게 지급한 계약금 465,000,000원은 매매대금 4,601,900,000원의 약 10%에 해당하는 금액으로서 일반적인 거래 관행에 어긋나지 않는 범위 내이다.

② 벤◇◆리아는 신탁회사인 피고가 신탁재산인 이 사건 건물을 경쟁입찰에 부쳐 처분하는 절차, 이른바 공매절차에 참여하여 이 사건 건물의 매수인으로 선정되어 피고와 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이 사건 공매공고 및 매매계약에서는 이 사건 건물과 관련한 소송, 유치권 등 이 사건 건물의 소유 및 이용을 제한하는 법률적 · 사실적 제한 사항에 관하여 벤◇◆리아의 책임과 비용으로 이를 처리 및 해결하기로 정하고 있다.

③ 벤◇◆리아는 이 사건 매매계약 당시 피고로부터 이 사건 건물에 관한 공사대금을 받지 못한 하수급인들이 있다는 사실을 들었다고 스스로 인정하고 있고(2013. 6. 28.자 준비서면), 이 사건 매매계약 체결 이후에도 피고에게 이 사건 건물에 유치권 행사를 알리는 공고문이 부착되지 않도록 더욱 철저한 관리를 요구하는 등 이 사건 매매계약 체결 당시 위 하수급인들이 유치권을 주장할 수 있다는 사정을 알고도 나름대로 손익계산을 한 후 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보인다.

④ 원고는 벤◇◆리아가 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 마련하기 위해 금융기관으로부터 대출을 받는 과정에서 유치권을 주장하는 자들로 인해 대출 실행에 문제가 발생하여 위 잔금을 약정일에 지급하지 못하였다고 주장하나 이를 입증할 만한 자료가 없고, 설령 그러한 이유로 대출을 받지 못하였다고 하더라도 벤◇◆리아와 피고 사이에 이 사건 매매계약의 잔금지급방법에 관하여 금융기관으로부터 대출을 받아 잔금을 지급하기로 하고 그 대출실행을 위해 쌍방이 협조하기로 하는 등의 합의가 있었다는 점을 인정할 증거가 없는 이상 이러한 사정만으로는 벤◇◆리아가 잔금지급을 지체하게 된 것이 피고의 귀책사유로 말미암은 것이라고 할 수도 없다.

4. 결 론

원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 피고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다. 제1심 판결 중 나머지 부분은 정당하므로 이에 대한 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 이경춘(재판장) 이형근 권동주