

서울고등법원 2015. 2. 17 선고 2014나2015666 판결 [계약금등반환청구의 소]

---

### 재판경과

서울고등법원 2015. 2. 17 선고 2014나2015666 판결

수원지방법원 성남지원 2014. 5. 1 선고 2013가합204023 판결

### 전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인한국토지주택공사

변론종결 2014. 12. 16.

판결 선고 2015. 2. 17.

제1심판결 수원지방법원 성남지원 2014. 5. 1. 선고 2013가합204023 판결

### 주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

### 청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 791,737,800원 및 이에 대하여 2007. 10. 5.부터 이 사건

소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한  
금원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결 제5면 라.항 다음에 아래 기재와 같은 내용을  
추가하는 이외에는 제1심 판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를  
그대로 인용한다.

### 2. 추가하는 부분

마. 한편 원고의 민법 제398조 제2항에 의한 감액 주장에 관하여 본다.

1) 인정 사실 가) 원고는 이 사건 분양계약 체결 당시 아래 기재와 같은 내용의 위약금 등 약정을  
하였다.

·제10조 계약의 해제

① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 수분양자가 중도금 또는 잔금을 납부기한 내에 납부하지 아니한 경우

·제11조 위약금등

① 제10조 제1항 각호 또는 동조 제2항 제1호에 의하여 이 계약이 해제된 때에는 수분양자가 기  
불입한 분양가격의 100분의 10에 해당하는 금액이 위약금으로 분양자에게 귀속된다.

② 제10조 제1항 각호 또는 동조 제2항 제1호의 규정에 의하여 이 계약이 해제된 때에는 분양자는  
수분양자가 기 불입한 분양가격, 연체료의 납부금 중 위약금을 제외한 금액에 법정이자를 가산하여  
반환한다.

나) 원고는 2008. 8.경 피고와 ① 이 사건 분양계약의 분양대금을 7,917,378,000원으로 감액하고,  
잔금 지급일을 2009. 2. 21.로 변경하고, ② 피고에게 지급한 계약금 중 감액된 분양대금의 10%인

791,737,800원을 초과하는 17,462,200원을 중도금에 충당하기로 약정하였다.

다) 그런데 원고는 분양계약에서 정한 중도금과 잔금을 그 지급기일까지 지급하지 아니하였다.

라) 이에 피고는 원고에게 ① 2010. 5. 13. '분양대금을 2010. 5. 31.까지 납부하라'고 통보하고, ② 2010. 6. 11. '분양대금을 2010. 6. 30.까지 납부하고, 2010. 6. 30.까지 납부하지 아니하면 분양계약을 2010. 6. 30.자로 해제한다'고 통보하였고, 원고는 각 그 무렵 위 통보서를 수령하였다.

마) 피고는 2010. 7. 27.경 이 사건 분양계약이 해제되었음을 전제로 원고가 납부한

791,737,800원(감액된 분양대금의 10%)을 분양계약 제11조 제1항에 의하여 위약금으로 귀속하였다.

[인정근거] 갑 제5호증 내지 갑 제7호증, 을 제4호증 내지 을 제8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2) 판단 살피건대, 이행지체를 이유로 계약을 해제함에 있어서의 그 전제조건인 이행최고는 미리 일정한 기간을 명시하여 최고하여야 하는 것이 아니고, 최고한 때로부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생하는 것일 뿐만 아니라 일정한 기간을 정하여 채무이행을 최고함과 동시에 그 기간 내에 이행이 없을 때에는 계약을 해제하겠다는 의사를 표시한 경우에는 그 기간의 경과로 그 계약은 해제된 것으로 보아야 한다(대법원 1970. 9. 29. 선고 70다1508 판결 참조).

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 분양계약은 2010. 6. 30.이 경과함으로써 원고의 귀책사유로 적법하게 해제되었다 할 것이고, 피고는 이 사건 분양계약 제11조 제1항에 의하여 이 사건 분양계약의 분양대금 10%인 791,737,800원을 위약금으로 귀속할 수 있다고 할 것이다.

나아가 피고에게 귀속된 위 위약금이 부당하게 과다한지 여부에 관하여 보건대, 피고가 원고를 적극적으로 기망하여 원고로 하여금 이 사건 분양계약을 체결하게 하였음을 인정할 자료가 없는 점, 이 사건 분양계약은 원고의 귀책사유로 인하여 해지된 점, 위 위약금은 분양대금의 10분의 1로서 일반적으로 분양계약에 있어서 계약금액의 10% 정도를 손해배상의 예정액으로 약정함이 거래관행인 점 등에 비추어 보면, 위 위약금이 부당히 과다하다고 인정되지 아니하므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여

정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사박정화**

**판사민정석**

**판사최봉희**