

서울고등법원 2017. 11. 10 선고 2017나2046531 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론 종결 2017. 10. 27.

판결 선고 2017. 11. 10.

제1심판결 수원지방법원 안양지원 2016. 6. 30. 선고 2015가단112786 판결

환송전_판결 서울고등법원 2017. 3. 24. 선고 2016나2048127 판결

환송판결 대법원 2017. 8. 18. 선고 2017다221396 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2015. 11. 7.부터 2017. 11. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달

다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 사안의 개요

가. 원고는 2015. 7. 15. 피고로부터 시흥시 C 임야 2,706㎡(이하 '이 사건 임야'라 함)를 7억 7,700만 원에 매수하되 계약금 2억 원은 계약 당일, 잔금 5억 7,700만 원은 2015. 7. 30. 지급하기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

나. 원고는 피고에게 계약금으로 계약당일 1억 5천만 원, 7. 16. 5천만 원, 합계 2억 원을 지급하였다. 다. 이 사건 임야의 가장자리에 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 중로2류(폭 15~20m)의 도로가 계획되어 있고, 위 임야를 관통하여 위 법에 따라 중로3류(폭 12~15m)의 도로가 계획되어 있다.

라. 원고는 2015. 7. 31. 피고에게 이 사건 매매계약은 사기에 의한 것이고 내용의 중요부분에 착오가 있으므로 취소한다는 통지를 하였다.

마. 피고도 2015. 8. 24. 원고에게 매매계약을 이행할 것을 서면으로 최고한 다음 원고의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하였다.

[인정 근거] 다툼 없음, 갑 제1~4, 6, 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약의 해제

채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였는지 여부는 채무 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2007. 9. 20. 선고 2005다63337 판결 등 참조).

원고가 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 계약금으로 2억 원을 지급한 후 2015. 7. 31. 피고에게 이 사건 매매계약은 사기에 의한 것이고 내용의 중요부분에 착오가 있으므로 취소한다는 통지를 한

사실은 앞서 본 바와 같고, 원고의 위 취소 통지는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 잔액의 지급의무를 이행하지 않을 의사를 표시한 것으로 원고의 이행거절 의사가 명백하고 종국적으로 표시된 것이라고 볼 수 있다.

한편, 피고가 이 사건 매매계약의 잔금 지급기일이 지난 2015. 8. 5. 원고에게 2015. 8. 15.까지 잔금을 지급할 것을 최고한 후 2015. 8. 24. 원고의 채무불이행을 이유로 계약을 해제한다는 통보를 하여 그 무렵 원고에게 도달한 사실은 앞서 살펴 본 바와 같은데, 이행거절로 인한 계약해제의 경우에는 상대방에 대한 최고 및 동시이행 관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하므로(대법원 2008. 10. 23. 선고 2007다54979 판결 등 참조), 피고의 위 해제 의사표시가 2015. 8. 24. 무렵 원고에게 도달함으로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었다.

나. 손해배상의 예정액 및 그 감액 여부

- 1) 갑 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 매매계약서 제6조에서 '채무불이행으로 계약을 해제하는 경우 계약금을 상대방에게 청구할 수 있는 손해배상의 기준으로 본다'고 정하고 있는 사실이 인정되는바, 이에 의하면 이 사건 매매계약상의 계약금은 손해배상액의 예정으로 봄이 상당하다(피고는 이를 위약벌이라고 주장하나, 이를 인정할 별다른 증거가 없다).
- 2) 민법 제398조 제2항에 의하면, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'는 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적과 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 뜻한다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2007다19051 판결, 대법원 2016. 2. 18. 선고 2014다73886 판결 등 참조).
- 3) 그런데 이 사건 매매계약상 계약금 2억 원은 전체 매매대금의 26%에 상당하는 금액이고, 원고가 계약 체결 보름 후인 잔금지급 기일에 잔금을 지급하지 않았고, 피고는 그로부터 얼마 지나지 않아 계약을 해제하였음은 앞서 본 바와 같고, 그밖에 앞서 든 증거들에 의하면 원고는 시세의 약 2배 정도 가격에 이 사건 임야를 매수한 결과 적정한 시세에 따라 매수하였을 경우 가정하면 계약금 2억 원이 전체 매매대금에서 차지하는 비율이 훨씬 더 높아짐을 알 수 있고, 나아가 피고는 이 사건 임야는 D이

대여금에 갈음하여 피고로부터 이전받기로 한 토지이고 이 사건 매매계약도 D이 아들인 F의 지게차 사업자금을 마련하기 위하여 피고를 대리하여 체결한 것인데 이 사건 매매계약의 해제로 D의 아들 F의 사업자금 조달에 차질이 빚어져 손해가 발생하였다고 주장하나, 그 손해의 내용과 정도에 관하여 을 제6, 7호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 이와 같은 이 사건 매매대금에 대한 손해배상 예정액의 비율과 계약금에 관한 거래의 관행, 피고에게 실제로 생겼을 손해의 내용이나 성격 및 그 정도 등을 고려하면, 이 사건 손해배상 예정액(계약금) 2억 원은 부당하게 과다하여 이를 1억 원으로 감액함이 적당하다고 판단된다.

5) 따라서 피고는 원고에게 위와 같이 지급받은 계약금 2억 원에서 위와 같이 감액된 금액인 1억 원을 초과하는 나머지 1억 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2015. 11. 7.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2017. 11. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중위 인정 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사한승

판사이국현

판사안동철