

서울고등법원 2017. 3. 24 선고 2016나2048127 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

대법원 2017. 8. 18 선고 2017다221396 판결

서울고등법원 2017. 3. 24 선고 2016나2048127 판결

전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

변론종결 2016. 3. 3.

판결 선고 2017. 3. 24.

제 1 심 판결 수원지방법원 안양지원 2016. 6. 30. 선고 2015가단112786 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 청구취지 기재와 같은 판결.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 7. 15. 피고로부터 시흥시 C 임야 2,706㎡(이하 '이 사건 임야'라한다)를 7억 7,700만 원(1평 즉 3.3058㎡당 약 95만 원)에 매수하되 계약금 2억 원은 계약 당일, 잔금 5억 7,700만 원은 2015. 7. 30. 지급하기로 약정하였다(이하 '이 사건매매계약'이라 한다).

나. 원고는 피고에게 계약금으로 계약당일 1억 5천만 원, 7. 16. 5천만 원, 합계 2억원을 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(폭12~15m)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.

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

2. 원고의 주장

가. 기망의 의한 계약 및 취소

이 사건 임야(2,706㎡, 818평)의 가장자리 부분 49평과 위 임야를 관통하는 부분 174평, 합계 223평이 도로예정지임에도 이 사건 임야의 실소유자 D은 원고에게 위 임야의 가장자리 부분 약 40~50평만 도로예정지라고 기망하여 원고가 이 사건 매매계약을 체결하였으므로 이 사건 매매계약은 취소되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 계약금 2억 원을 반환할 의무가 있다.

나. 착오에 의한 계약 및 취소

원고는 위와 같이 D의 기망에 의하여 이 사건 임야의 가장자리 부분 약 40~50평만 도로예정지라고 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다. 이러한 착오는 매매계약의 중요부분에 관한 것으로서 D에 의하여 유발된 것이므로, 이 사건 매매계약은 취소되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 계약금 2억 원을 반환할 의무가 있다.

다. 원고의 귀책사유를 이유로 한 해제 및 손해배상 예정액의 감액

설령, 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소할 수 없고, 원고의 잔금지체와 같은 귀책사유로 이 사건 매매계약이 해제되었다고 하더라도, 이 사건 매매계약서 제6조에서 '채무불이행으로 계약을 해제하는 경우 계약금을 상대방에게 청구할 수 있는 손해배상의 기준으로 본다'고 정하고 있는데 이는 손해배상의 예정액이고 그금액이 2억 원으로서 부당히 과다하므로 감액되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 위와 같이 감액된 손해배상 예정액 상당의 계약금을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 기망에 의한 계약 여부

1) 부동산을 매매하는 매도인의 고지의무는 광범위하게 인정되는 것이 아니라, 매도인이 매수인에게 매매와 관련된 어떤 구체적인 사정을 고지하지 아니함으로써 장차매매의 효력이나 매매에 따른 채무의 이행에 장애를 가져와 매수인이 매매목적물에 대한 권리를 확보하지 못할 위험이 생길 수 있음을 알면서도, 매수인에게 그와 같은 사정을 고지하지 아니한 채 매매계약을 체결하고 매매대금을

교부받는 한편, 매수인은 그와 같은 사정을 고지 받았더라면 매매계약을 체결하지 아니하거나 매매대금을 지급하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우에, 매도인에게는 신의성실의 원칙상 매수인에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다고 할 것이므로, 이러한 경우 매도인이 매수인에게 그와 같은 사정을 고지하지 아니하면 불법행위인 기망에 해당한다(대법원 2004. 7. 8. 선고 2004다20890 판결, 대법원 1991. 12. 24. 선고 91도2698 판결 등 참조).

2) 앞서 든 증거들에 의하면, 원고가 2015. 7. 15. 피고로부터 D이 실제 소유하고 있는 이 사건 임야를 7억 7,700만 원에 매수하는 이 사건 매매계약을 체결한 사실을 인정할 수 있으나, D이 위와 같은 매매계약 체결 과정에서 이 사건 임야의 가장자리부분 49평과 위 임야를 관통하는 부분 174평, 합계 223평이 도로예정지임에도 위 임야의 가장자리 부분 약 40~50평만 도로예정지라고 원고를 기망하였는지에 관하여는, 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려, 갑 제4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재와 당심 증인 E의 증언에 의하면, 이 사건 매매계약 체결 당시 중개업무를 수행한 공인중개사 E은 원고에게 토지이용계획확인서(갑 제4호증)를 제시하는 방법으로 이 사건 임야 중 2곳[중로3류(폭 12~15m), 중로2류(폭 15~20m)]이 이미 3~4년 전 도로예정지에 포함되어 있음을 설명하고, 중개대상물 확인·설명서에도 이러한 내용을 기재한 사실, 원고는 이 사건 매매계약 체결이전부터 이러한 사정을 잘 알고 있었고, 토지이용계획확인서를 소지한 채 공인중개사인 E에게 이 사건 토지의 매수를 의뢰하기도 한 사실, 토지이용계획확인서에 있는 확인도면에 의할 때 위 2곳의 도로예정지 면적이 전체 토지 면적(818평)의 약 1/4 상당임을 능히 추단할 수 있는 사실을 인정할 수 있을 뿐이다. 따라서 기망을 이유로 한 원고의 취소 주장은 받아들일 수 없다.

나. 착오에 의한 계약 여부

1) 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되는 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질필요는 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 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

2) 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 임야의 가장자리 부분 약 40~50평만 도로예정지라고 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 설령 원고가 이러한 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하였다고 가정하더라도, 이는 동기의 착오로서 그러한 동기를 이 사건 매매계약의 내용으로 삼을 것을 피고에게 표시하였거나 이러한 내용이 위 매매계약에 포함되었다고 인정되어야 착오로 인정될 수 있는데, 이러한 점을 인정할 증거 또한 없거나 부족하다. 따라서 원고의 착오를 이유로 한 취소 주장도 받아들일 수 없다.

다. 원고의 귀책사유를 이유로 한 해제 및 손해배상 예정액의 감액 여부

1) 원고의 이행거절을 이유로 한 해제 여부

가) 채무자가 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시하였는지 여부는 채무이행에 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, 피고의 위 취소 통지는 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 잔액의 지급의무를 이행하지 않을 의사를 표시한 것으로 피고의 이행거절 의사가 명백하고 총국적으로 표시된 것이라고 볼 수 있다.

나) 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 본바와 같은데, 이행거절로 인한 계약해제의 경우에는 상대방에 대한 최고 및 동시이행관계에 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.

다) 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고에게 이 사건 매매계약의 계약금 2억 원을 반환할 의무가 있다.

2) 손해배상의 예정액 및 감액 여부

가) 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).

나) 한편 법원이 손해배상의 예정액을 부당히 과다하다고 하여 감액하려면 채권자와 채무자의 경제적 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 경위와 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래 관행과 경제상태 등을 참작한 결과 손해배상 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 하고, 단지 예정액자체가 크다는가 계약 체결 시부터 계약 해제 시까지의 시간적 간격이 짧다는가 하는 사유만으로는 부족하다고 할 것이다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2014다209227 판결 등참조).

그런데 부동산매매계약에서 매매대금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 약정하는 것이 일반적인 거래 관행인바, 이 사건 손해배상 예정액이 2억원으로서 이 사건 매매계약의 매매대금 7억 7,700만 원의 약 26% 상당에 이르는 사정은 인정되나, 한편, 이 사건 매매계약은 원고가 매수를 제의하여 체결된 것이고, 매매대금도 협상을 거쳐 평당 약 95만 원 정도에 결정되었으며, 원고의 요구에 따라 매매대금 계약금을 일반적인 관행과 달리 매매대금의 26% 정도인 2억 원으로 높게 정하고, 매매대금 잔금도 15일 이후에 지급하기로 한 점, 그런데 원고가 이 사건 매매계약체결 후 얼마 지나지 아니하여 이 사건 매매계약 체결 과정에서 이미 확인하였던 도로 예정 부지의 면적이 자신의 예상보다 훨씬 크다는 이유를 들어 매매대금 잔금의 지급등 매매계약의 이행을 거절하면서 이 사건 매매계약이 해제에 이르게 된 점, 이 사건토지는 D이 대여금에 갈음하여 피고로부터 이전받기로 한 토지이고, 이 사건 매매계약도 D이 아들인 F의 지게차 사업자금을

마련하기 위하여 피고를 대리하여 체결한 것인데, 원고가 이 사건 매매계약 체결 후 계약금만 지급하고 잔금을 지급하지 아니하는 바람에 위와 같은 사업추진에 상당한 차질을 빚은 것으로 보이는 점, 원고의 주장에 따르면 이 사건 토지의 매매대금은 주변 토지의 시세(평당 약 50만 원)보다 약 2배 정도 비싼 것(평당 약 95만 원)으로 보이는바, 이 사건 매매계약이 해제됨으로 인해 피고는 이 사건 매매계약이 이행되었을 경우 얻을 수 있었던 약 3억 6,800만 원[÷ 매매대금 7억 7,700만 원 × (95만 원 - 50만 원) / 95만 원] 상당의 이익을 상실하는 손해를 입은 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 손해배상 예정금액이 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃게 할 정도라고 보기는 어렵다. 따라서 원고의 손해배상예정액 감액 주장은 받아들이기 어렵다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이승련, 판사 정총령, 판사 김갑석