

서울고등법원 2017. 7. 6 선고 2016나2088644 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. B

피고, 항소인 C

변론 종결 2017. 3. 23.

판결 선고 2017. 7. 6.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2016. 11. 22. 선고 2016가합510049 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다. 피고는 원고들에게 각 199,225,000원 및 각 그 중 153,250,000원에 대하여 2016. 3. 9.부터 2016. 11. 22.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을, 45,975,000원에 대하여 2016. 3. 9.부터 2017. 7. 6.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고의 나머지 항소를 모두 기각한다.
3. 소송총비용 중 40%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 각 306,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 사건에 관하여 설시할 이유는 다음과 같이 수정 · 추가하는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ 제1심판결문 7쪽 6행 "피고는" 다음에 "2016. 1. 21."을 추가한다.

○ 제1심판결문 8쪽 14행 "보이지 않는다" 다음에 "[피고는 누수 문제가 계약 이행을 미루거나 계약을 해제할 근거가 되지 못한다는 취지로 주장한다. 그러나 30억 원상당의 아파트 매매 과정에서 계약 체결 후 그 아파트에서 누수가 발생하여 보수공사등이 완료되지 않았는데 원래의 정해진 기일에 그대로 잔금을 지급할 것을 기대하기는 어렵고, 한 달 정도의 기간을 두고 누수 문제를 해결해 줄 것을 요구한 매수인(원고들)측의 요구가 과도하거나 부당하다고 보기도 어렵다(보수기간이나 보수비용 등의 측면에서 누수가 심각한 정도는 아니었다 하더라도 마찬가지다). 따라서 피고의 위 주장을 받아들일 수 없다]"를 추가한다.

○ 제1심판결문 9쪽 19행의 "받아들일 수 없다" 다음에 "(피고는 2015. 12. 23.자 통지로 이 사건 매매계약이 2015. 12. 31. 해제되었다는 취지로도 주장하나, 앞서 본 바와 같이 그 통지 당시에는 피고의 소유권이전등기의무 이행 제공이 이루어지지 않은 점, 위 통지 이후 2016. 1.경 누수 보수공사 및 시설물 체크가 이루어졌다는 점 등에 비추어 위 통지로 이 사건 매매계약이 2015. 12.

31. 해제되었다고 보기는 어렵다. 따라서 피고의 위 주장을 받아들일 수 없다)"를 추가한다.

○ 제1심판결문 10쪽 13행의 "해당하지 않는다" 다음에 "[피고는 잔금 납부일로 정한 날(2016. 1. 31.)이 일요일이라서 문제라면 적어도 그 다음 날(2016. 2. 1.)까지는 잔금을 지급했어야 하는데 잔금을 지급하지 않았으므로 이 사건 매매계약은 2016. 2. 1.해제된 것으로 보아야 한다는 취지로도 주장하나, 위와 같은 사정과 함께 원고들이 2016. 1. 27. 시설물 체크 이후 이미 중개인을 통해 2016. 2. 2. 잔금을 지급하겠다는 의사를 표시한 상태에 있었다는 점을 더하여 보면, 원고들이 피고가 지정한 2016. 1.31. 또는 2016. 2. 1.까지 잔금을 지급하지 않았다고 하여 이 사건 매매계약이 2016.2. 1. 해제되었다고 보기는 어렵다]"를 추가한다.

) 제1심판결문 11쪽 "다. 피고의 계약금 반환 및 손해배상 의무" 이하 부분을 다음과 같이 수정한다.

『다. 피고의 계약금 반환 및 손해배상 의무

1) 이 사건 매매계약은 앞서 본 바와 같이 피고의 귀책사유로 인하여 해제되었으므로, 피고는 그 원상회복으로 원고들에게 계약금 306,500,000원을 지급할 의무가 있다(민법 제548조 제1항).

2) 나아가 이 사건 매매계약 제6조는 계약 당사자 일방의 채무불이행이 있는 경우 손해배상을 청구할 수 있고, 그 경우 계약금을 손해배상의 기준으로 본다고 규정하여 계약금을 손해배상액으로 예정하고 있으므로 다른 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 계약금 상당액의 손해를 배상할 의무가 있다.

라. 피고의 손해배상액 감액 주장에 대한 판단

1) 피고 주장의 요지

이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유로 해제되었다 하더라도 그 해제의 원인을 따져 보면 원고들의 잘못이 매우 클 뿐만 아니라 그 해제로 인하여 원고들이 입은 손해는 사실상 없으므로 계약금 상당의 손해배상예정액은 대폭 감액되어야 한다.

2) 판단

가) 민법 제398조 제2항에 의하면 "손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를

적당히 감액할 수 있다"고 규정하고 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'라 함은 채권자와 채무자의 각

지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회 관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 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 고려해야 한다(대법원 2004. 12.10. 선고 2002다73852 판결, 대법원 2015. 11. 17. 선고 2014다207696 판결 등 참조).

나) 갑 제1, 9 내지 14, 16호증, 을 제2 내지 9, 11, 12, 15, 16, 21, 23, 24, 28호증의 각 기재 및 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 각사정을 위와 같은 법리에 비추어 살펴보면, 앞서 본 손해배상예정액 306,500,000원은 부당하게 과다하므로, 그 예정액의 30%에 해당하는 91,950,000원(=306,500,000원 × 30%)으로 감액함이 타당하다.

① 부동산 매매 거래에서 매매대금의 10% 상당액을 계약금(위약금)으로 정하는 것은 일반적인 거래 관행으로 이 사건 매매계약 역시 매매대금의 10%를 계약금으로 정하고 있으나, 이 사건 매매계약 체결일(2015. 11. 11.)부터 매매계약 해제일(2016. 3. 8.)까지 그 기간이 매우 짧고(원고들과 피고 사이에 분쟁이 발생한 기간도 이 사건 아파트 누수 문제가 발생한 2015. 12. 중순경부터 이 사건 매매계약이 사실상 해제되었다고 볼 수 있는 2016. 2. 초순경까지로 두 달이 안 되는 기간이다), 원고들에게 실제로 발생한 뚜렷한 손해는 찾기 어렵다[위 기간 동안 이 사건 아파트 가격에 별다른 변동이 있었던 것으로 보이지 않고, 원고들이 2016. 9.경 서울 강남구 G에 이 사건 아파트보다 규모가 작은 아파트를 더 높은 가격에 매수하였다고는 하나 그것이 이 사건 매매계약의 해제로 인한 손해라고 보기는 어렵다. 나아가 원고들은 이 사건 아파트를 거주 목적으로 매수하였다는 것인데 당시 거주하고 있는 다른 장소가 있었고, 이와 관련하여 이 사건 매매계약의 해제로 인한 손해가 발생하였다고 볼만한 사정은 없다. 한편 원고들이 피고에게 지급한 계약금의 경우 그 지급일부부터의 이자가 발생한다(민법제548조 제2항)].

② 이 사건 매매계약이 피고의 귀책사유로 인하여 해제되었다고는 하나, 원고들도 이 사건 아파트

욕실 부분의 누수 정도가 비교적 경미해 보이는데도 잔금 지급기일을 며칠 앞두고 별다른 확인도 하지 않은 채 계약 해제 의사를 표시하고, 누수에 대한 보수공사가 완료되면 즉시 잔금을 지급할 것처럼 하다가 그 기일을 늦추는 등 매매계약의 이행에 관한 피고의 신뢰를 저버리는 행동을 하였다(피고는 누수 발견 후 시공사인 삼성물산 주식회사에 수리를 문의하고 공사 일정을 잡는 등 누수 문제를 해결하기 위하여 나름대로 최선을 다하였던 것으로 보인다). 나아가 누수 문제로 잔금 지급이 미루어지는 등 분쟁이 발생한 상황에서 매매계약서에 기재된 원고들 주소(원고들이 피고에게 보낸 내용증명의 주소지도 같다)로 보낸 피고의 내용증명이 제대로 송달되지 않았는데도 그러한 사실을 잘 알면서 사실상 피고의 연락을 회피한 측면이 있고(중개인을 통해 연락을 취하였다고는 하나 의사 전달이 원활하지는 않았고, 피고의 입장에 서는 원고들의 내용증명만 송달받는 상황에 불안 내지 불만을 갖게 되었다), 그 때문에 매매계약 이행에 관한 피고의 불신을 초래한 측면이 있어 보인다. 결국 피고의 귀책사유로 계약이 해제되었다고는 하나 그와 같이 해제에 이르게 된 경위 등을 살펴보면 원고들에게도 적지 않은 잘못이 있다고 봄이 타당하다.

마. 소결

피고는 원고들에게 각 199,225,000원[=398,450,000원(=계약금 306,500,000원 + 손해배상금 91,950,000원) × 1/2] 및 각 그 중 153,250,000원(=계약금 306,500,000원 × 1/2)에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2016. 3.9.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2016. 11. 22.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 45,975,000원(=손해배상금 91,950,000원 × 1/2)에 대하여 위 2016. 3. 9.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 당심판결 선고일인 2017. 7. 6.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할의무가 있다.

2. 결론

원고들의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를

기각해야 한다. 제1심판결 중 위 인정 금액을 초과하는 피고 패소 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성지용, 판사 공도일, 판사 박선영