

서울고등법원 2020. 5. 21 선고 2019나2057016 판결 [계약금반환청구 등]

재판경과

서울고등법원 2020. 5. 21 선고 2019나2057016 판결

서울중앙지방법원 2019. 11. 29 선고 2019가합511609 판결

전문

원고, 항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 정운

담당변호사 김철호, 박준우, 황정오, 유현영

피고, 피항소인B 주식회사

소송대리인 변호사 황선택

변론 종결2020. 5. 7.

판결 선고2020. 5. 21.

제1심판결서울중앙지방법원 2019. 11. 29. 선고 2019가합511609 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소 비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 5억 7,001만 원과 이에 대하여 2016. 12. 5.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음 날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결서 이유의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 원고가 이 법원에 이르러 새로이 제기한 주장에 관한 판단을 제2항과 같이 추가하는 것 외에는 제1심판결서 이유의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

2. 추가하는 판단

가. 원고의 주장

1) 담보책임 면제특약 적용 배제사유 발생 주장 피고는 이 사건 매매계약에 따라 잔금납부 약정일까지 이 사건 매매부동산에 관한 소유권이전등기를 유지할 의무가 있는데, 그 잔금납부 약정일 이전에 이 사건 매매부동산 중 101개 호실에 대한 소유권을 상실하였다. 따라서 이 사건 매매계약 제4조 제5항 및 제6항에 정한 담보책임 면제특약은 적용될 여지가 없다. 결국 이 사건 매매계약은 민법 제576조의 담보책임 규정에 따른 원고의 해제 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다.

2) 피고의 선이행의무 불이행 주장 피고의 원고에 대한 공탁 등의 해결방법 제시의무가 원고의 이 사건 매매 부동산에 관한 소송 및 제한권리사항 해결의무의 선이행의무이다. 그런데 피고는 이 사건 매매 부동산 중 101개 호실에 대한 본인의 소유권이전등기(전득자인 J이 피고에게 신탁한 부분)가 2017. 3. 9. 말소되어 이 사건 매매계약이 이행불능이 되기까지 원고에게 공탁금을 입금할 계좌번호를 알려주지 않는 등 선이행의무를 이행하지 않았다. 이로 인하여 원고는 이 사건 매매 부동산에 관한 소송 및 제한권리사항을 해결할 수 없게 되었으므로, 이 사건 매매계약은 피고의

귀책사유를 원인으로 한 원고의 해제의 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다.

3) 손해배상 예정액 감액 주장 설령, 이 사건 매매계약이 원고의 채무불이행에 따른 피고의 해제에 따라 해제되었다고 하더라도, 원고의 채무불이행으로 인하여 피고가 입은 손해가 미미하고 계약의 해제에 피고의 귀책사유도 있다는 점을 고려할 때, 계약금 상당의 금액은 손해배상액의 예정액으로서 부당하게 과다하므로 감액하여야 한다. 따라서 피고는 원고에게 5억 7,001만 원 중 위와 같이 감액된 금액과 이에 대하여 2016. 12. 5.부터 이 사건 항소이유서 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 담보책임 면제특약 적용 배제사유 발생 여부 피고가 이 사건 매매계약에 따라 잔금납부 약정일까지 이 사건 매매부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기를 유지할 의무를 부담하는지 살펴본다. 이 사건 매매계약 제4조 제5항은, "매수자(원고)가 잔금납부 약정일까지 존재하는 모든 소송 및 제한권리사항을 정리하지 못할 경우에는 매매계약은 해지되고, 계약보증금은 갑(피고)의 귀속으로 하며..."라고 정하고 있다. 그런데 위 규정의 의미는 그 문언상, "원고로 하여금 늦어도 '잔금납부 약정일까지' 이 사건 매매 부동산 관련 소송 및 제한권리사항 문제를 해결할 의무를 부담시키는 것"임이 명백하다. 이와 달리 "피고로 하여금 잔금납부 약정일까지 이 사건 매매 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기를 유지할 의무를 부담시키는 것"이라고 해석할 수는 없다. 달리 피고가 위와 같은 의무를 부담한다고 볼 만한 증거가 없다.

따라서 잔금납부 약정일인 2017. 3. 13. 전인 2017. 3. 9. 이 사건 매매 부동산 중 101개 호실에 관한 피고 명의의 소유권이전등기가 말소되었다고 하여 이 사건 매매계약에 정한 담보책임 면제특약의 적용을 배제하는 사유가 발생하였다고 할 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 피고의 선이행의무 불이행 여부 앞서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 매매 부동산 중 C으로 소유권이 복귀되지 않은 나머지 18개 호실에 관하여 2018. 3. 28. AO 유한회사 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 매매 부동산 중 101개 호실에 관하여 피고 명의의 최후 소유권이전등기, J, 피고 명의의 소유권이전등기가 순차 말소된 후 2018. 11. 2. AO 유한회사 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐짐으로써, 피고의 원고에 대한 이 사건 매매 부동산

소유권이전등기절차 이행의무가 이행불능 상태에 빠진 점은 인정된다.

그러나 앞서 든 각 증거 및 갑 제1, 2호증, 을 제11, 12, 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이러한 이행불능이 피고의 선이행의무 불이행으로 말미암은 것으로 피고에게 귀책사유가 있다고는 할 수 없다. 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

① 이 사건 확정판결의 확정으로 이 사건 소송의 소 취하가 더 이상 가능하지 않게 되었으므로, 이 사건 매매계약 제4조 제5항 단서에 따라 피고가 공탁 등 기타 방법을 제시할 의무가 있기는 하다.

② 그런데 원고와 피고는, 이 사건 소송 문제 해결과 관련해 잔금납부 약정일 이전인 2017. 1. 20.경 이메일을 주고받았고, 2017. 1. 23.에는 'L와 원고 사이에 합의가 이뤄지지 않을 경우 판결에 의한 금액을 공탁하여 L의 가처분을 말소하는 방법'에 관한 회의도 진행하였다. 그렇다면 피고는 2017. 3. 9. 이 사건 매매 부동산 중 101개 호실에 관한 피고 명의의 소유권이전등기가 말소되기 전에 이미 원고에게 L와의 합의가 어려워질 경우의 해결책에 대하여 안내하였고, 나아가 그 해결책은 원고도 잘 알고 있었던 것으로 보인다.

또한 이 사건 확정판결에 따라 2019. 3. 9. 이 사건 매매 부동산 중 101개 호실에 관한 피고 명의의 최후 소유권이전등기가 말소된 후에도 여전히 그 이전 단계에 머쳐진 J, 피고 명의의 각 소유권이전등기는 말소되지 않은 채 남아 있었으므로, 위 소유권이전등기의 말소로 이 사건 매매계약이 곧바로 이행불능 상태에 빠졌다고 단정할 것은 아니다. 피고 측 자문변호사는 이 사건 매매 부동산 중 101개 호실에 관한 J, 피고 명의의 각 소유권이전등기가 말소된 2017. 3. 17. 전인 2017. 3. 14. 및 같은 달 15. 원고에게 청구이의, 강제집행정지, 공탁 등에 관한 안내를 하기도 하였다.

③ 원고가 공탁 등의 방법으로 이 사건 확정판결의 집행을 막지 못한 것은 피고로부터 공탁에 필요한 정보를 제공받지 못해서가 아니라 공탁금을 마련하지 못하였기 때문인 것으로 보일 뿐이다. 원고가 공탁금만 마련하였다면 피고 측 계좌번호를 비롯한 공탁에 필요한 절차 정보는 피고 측 대리인이었던 변호사 AP을 통하여 손쉽게 얻어 공탁 절차에 나아갈 수 있었다.

④ 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약 제4조 제5항에 따라 피고가 잔금납부 약정일까지 이 사건

매매 부동산에 관한 피고 명의의 소유권이전등기를 유지할 의무를 부담한다고 할 수 없다. 따라서 잔금납부 약정일인 2017. 3. 13. 전인 2017. 3. 9. 이 사건 매매 부동산 중 101개 호실에 관한 피고 명의의 소유권이전등기가 말소되었다고 하여 피고가 이 사건 매매계약상의 채무를 불이행한 것이라고 할 수도 없다.

3) 손해배상 예정액 감액 여부 손해배상 예정의 경우 예정액이 부당하게 과다한 경우에는 당사자의 주장이 없더라도 법원이 직권으로 이를 감액할 수 있다(민법 제398조 제2항). 손해배상의 예정액이 부당히 과다한지 여부는 계약 당사자의 각 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 실제의 손해와 그 예정액의 대비, 그 당시의 거래 관행 및 경제 상태 등 여러 사정을 참작하여 일반 사회인이 납득할 수 있는 범위를 넘는지의 여부에 따라 결정하여야 한다(대법원 1995. 12. 12. 선고 95다28526 판결 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 손해배상의 예정액에 해당하는 이 사건 매매계약상 계약금은 총 매매대금의 10%로 통상적인 수준인 점, 이 사건 매매계약은 공매절차를 통하여 체결된 점, 피고는 이 사건 매매계약이 해제됨으로써 매매잔대금 51억 3,009만 원 상당을 그 약정일에 회수하지 못하는 손해를 입은 점, 원고의 채무불이행으로 인한 손해의 발생 내지 확대에 피고의 잘못도 기여하였다고 볼 만한 자료가 없는 점 등에 비추어 보면 위 손해배상의 예정액이 부당히 과다하다고 판단되지 않는다. 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각할 것이다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사문주형

판사조은래

판사곽윤경