

서울고등법원 2022. 12. 14 선고 2022나2027848 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 권정효

피고, 피항소인 B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 정다한, 조장혁

피고보조참가인 파산채무자 주식회사 D의 파산관재인 E

변 론 종 결 2022. 11. 2.

판 결 선 고 2022. 12. 14.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2022. 6. 15. 선고 2021가합529498 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 418,800,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 19.부터 2022. 12. 14.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 원고와 피고 사이에 생긴 부분의 70%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담하고, 보조참가로 인한 부분의 70%는 원고가, 나머지는 피고보조참가인이 각 부담한다.
4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 1,418,800,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실 및 2. 원고의 주장

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결문 제10면 하1행부터 제12면 6행까지를 아래와 같이 고쳐 쓰는 것을 제외하고는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

”2) 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 적당히 감액할 수 있다고 정하고 있다. 여기에서 ‘부당히 과다한 경우’라고 함은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 고려하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻한다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2015다209347 판결 등 참조). 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 고려하여야 한다(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 참조).

앞서 본 사실관계와 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을

종합하여 보면, 이 사건 매매계약 제8조 제2항이 정하고 있는 위약금 1,418,800,000원은 손해배상액의 예정으로서 부당하게 과다하므로, 이를 10억 원으로 감액함이 상당하다.

① 이 사건 공매절차의 공고문과 매매계약서에 의하면, ‘피고는 이 사건 부동산의 공부상 표시와 현황과의 차이, 행정상 또는 제3자의 권리로 인한 권리제한에 관하여 책임을 지지 아니하고, 원고는 이와 관련하여 피고에 대하여 담보책임, 손해배상 등 일체의 민·형사상 책임을 묻지 아니하며, 소유권이전 시까지 공매물건에 대한 제한권리(근저당, 가처분, 전세권, 지상권, 가압류, 압류, 유치권 등)의 말소 등 모든 법률적·사실적 제한사항 및 권리관계를 원고의 부담으로 처리하고, 이를 이유로 피고에 대하여 일체의 이의나 민원을 제기하지 않는다’는 내용이 포함되어 있다(공매공고문 제6, 7조, 이 사건 매매계약서 제5조). 위와 같이 이 사건 매매계약서는 매매계약의 체결과 이행과정에서 발생할 수 있는 위험을 오로지 원고가 부담하도록 하는 등 계약의 전반적 내용이 원고에게 불리하게 작성된 측면이 있다.

② 원고가 매매대금의 잔금을 조달하지 못한 주된 이유는 D이 2021. 2. 10. 피고를 상대로 공매절차의 무효를 주장하면서 이 사건 공매절차의 중지 등을 구하는 가처분 신청을 하였고, 중소기업은행이 이를 이유로 PF대출 심사를 중지한 데에서 기인한다. 그런데 이 사건 가처분 신청은 이 사건 매매계약 체결 이후에 발생한 상황으로 원고가 매매계약 당시 이 사건 가처분 신청이 제기되리라는 사정을 알았거나 알 수 있었다는 점을 인정할 수 있는 자료가 없다. 사정이 이러하다면 잔금 지급의무 불이행으로 인한 책임을 온전히 원고에게 돌리는 것은 적절하지 아니한다.

③ D에 대한 파산선고로 D의 모든 재산이 파산재단을 구성하고 파산재단에 대한 관리처분권이 파산관재인에게 속하게 되었다고 하더라도 D의 파산관재인은 D의 포괄승계인과 같은 지위에 있으므로 D이 한 법률행위의 효과는 파산관재인에게 그대로 승계된다. 따라서 D이 원고의 잔금 지급의무 불이행에 대한 원인을 제공하였음에도 불구하고 파산이 선고되었다는 사정만으로 계약금 전부를 몰취시켜 D의 파산재단에 귀속시키는 것은 형평의 관점에서도 부당한 것으로 보인다.

④ 피고가 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 불과 7일만에 이 사건 매매대금보다 높은 금액으로 이 사건 부동산을 매각한 것으로 보아 이 사건 매매계약의 해제로 인해 피고 내지 D이 입은 손해가 통상의 매매계약 해제와 비교하여 클 것으로 보이지 아니한다.

3) 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하다고 인정하여 감액하는 경우에는 손해배상액의 예정에 관한 약정 중 감액 부분에 해당하는 부분은 처음부터 무효이므로(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 참조), 피고는 원고에게 감액된 위약금 418,800,000원(= 1,418,800,000원 - 1,000,000,000원) 및 이에 대하여 원고가 감액된 위약금을 지급한 2021. 1. 19.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 12. 14.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.“

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 위와 같이 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소부분을 취소하고, 피고에게 위 금액의 지급을 명하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 박영주, 판사 김형배, 판사 김제욱