

서울동부지방법원 2024. 7. 9 선고 2023나32117 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 7. 9 선고 2023나32117 판결

서울동부지방법원 2023. 9. 7 선고 2023가단106178 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 함준표

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인(유한) 대륜

담당변호사 허성국

변론 종결 2024. 5. 21.

판결 선고 2024. 7. 9.

제1심판결 서울동부지방법원 2023. 9. 7. 선고 2023가단106178 판결

주문

- 제1심판결을 취소한다.
- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 115,700,000원 및 이에 대하여 2022. 6. 3.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 C 주식회사(이하 'C'이라 한다)의 대표이사이다. C은 서울 성동구 D 지상 연립주택을 철거하고 아파트 29세대를 재건축하는 공사를 시공하였다. 위 아파트 중 서울 성동구 D에 있는 F아파트 제6층 G호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2022. 3. 30. 소유권보존등기가 H 등 22인 앞으로 마쳐졌고, 같은 날 신탁을 원인으로 한 신탁등기가 피고 앞으로 마쳐졌다.

나. 원고는 2022. 6. 2. 피고로부터 이 사건 아파트를 1,157,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 아래와 같이 체결하였는데, 이 사건 매매계약을 중개한 J부동산의 공인중개사 K는 이 사건 매매계약서에 아래와 같은 특약사항을 기재하였다. 같은 날 원고는 피고에게 이 사건 매매계약의 계약금으로 115,700,000원을 지급하였다.

제1조(매매대금 및 납부방법) ① 원고가 피고에게 납부하여야 할 매매대금은 아래와 같다.

금액	10,000,000원	105,700,000원	-	1,041,300,000원
----	-------------	--------------	---	----------------

제3조(계약의 해제) ① 피고는 원고가 다음 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 최고한 후 그

이행이 없을 경우 본 계약을 해제할 수 있다.

나. 잔금을 잔금납부일로부터 2개월 이내에 납부하지 아니하였을 때

제4조(위약금) ① 제3조 제1항 등에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 총 매매대금의 10%를 위약금으로 피고에게 귀속하고, 잔여금액을 피고는 원고에게 반환한다.

※ 특약사항: 매수인은 상기호실의 전세계약 체결시 전세계약금을 매매대금의 중도금으로 매도인에게 즉시 납부하기로 한다.

다. 그 후 원고는 부동산중개업소에 이 사건 아파트를 임대 매물로 내놓았으나 임차인을 구하지 못하였다.

라. 피고는 2022. 12. 19. 원고에게 '2022. 6. 2.의 중개로 이 사건 매매계약을 체결하고 같은 날 계약금 지급이 이루어졌으나 잔금 지급의무를 이행하지 않으므로 2023. 1. 3.까지 잔금을 지급하라'는 내용증명을 보냈고, 2023. 1. 9. 원고에게 '2023. 1. 27.까지 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 매매계약이 해제된다'는 내용증명을 다시 보냈다.

마. 원고는 2023. 1. 11. 피고에게 '특약사항으로 전세계약 체결시 중도금을 납부하기로 하였으나 아직 전세계약이 이루어지지 않고 있어 중도금을 납부하지 못하고 있고, 정지조건이 불성취되면 이 사건 매매계약은 무효로 확정된다'고 내용증명을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 원고는 피고 측으로부터 '이 사건 아파트의 전세 시세가 8억 5,000만 원 정도이므로, 이 사건 아파트를 임대하여 임대차보증금 8억 5,000만 원을 지급받으면 그 돈으로 잔금을 지급할 수 있고, 임대차보증금 8억 5,000만 원으로 임대차계약이 체결될 수 있도록 보장하겠다'는 말을 듣고 이 사건 매매계약을 체결하게 되었으며, 위와 같은 취지를 고려하여 '원고는 이 사건 아파트의 전세계약 체결시 전세계약금을 매매대금의 중도금으로 피고에게 즉시 납부하기로 한다'는 특약사항을 이 사건 매매계약서에 기재하였다. 즉 이 사건 매매계약은 '이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 8억 5,000만 원으로 임대차계약이 체결될 수 없을 것'을 해제조건으로 하는데, 그 후 전세 시세가

하락하여 임대차보증금 8억 5,000만 원으로는 임대차계약이 체결될 수 없게 되었으므로, 이 사건 매매계약은 해제조건의 성취로 효력을 상실하였다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 115,700,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고는 이 사건 매매계약의 잔금을 지급할 만한 자력이 없었으나 피고 측으로부터 위 가.항과 같은 말을 듣고, 이 사건 아파트를 임대하여 임대차보증금 8억 5,000만 원을 지급받으면 그 돈으로 잔금을 지급할 수 있을 것이라는 착오에 빠져 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다. 위와 같은 원고의 동기는 상대방인 피고에게 표시됨으로써 이 사건 매매계약의 내용이 되었다. 따라서 원고는 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하였으므로, 피고는 원고에게 부당이득으로 115,700,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 설령 피고의 이 사건 매매계약 해제가 적법하다고 하더라도, 이 사건 매매계약에서 정한 위약금은 손해배상액의 예정으로서 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다.

3. 판단

가. 해제조건 성취 주장에 관한 판단

1) 부관이 붙은 법률행위에 있어서 부관에 표시된 사실이 발생하지 아니하면 채무를 이행하지 아니하여도 된다고 보는 것이 상당한 경우에는 조건으로 보아야 하고, 표시된 사실이 발생한 때에는 물론이고 반대로 발생하지 아니하는 것이 확정된 때에도 그 채무를 이행하여야 한다고 보는 것이 상당한 경우에는 표시된 사실의 발생 여부가 확정되는 것을 불확정기한으로 정한 것으로 보아야 한다. 이미 부담하고 있는 채무의 변제에 관하여 일정한 사실이 부관으로 붙여진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그것은 변제기를 유예한 것으로서 그 사실이 발생한 때 또는 발생하지 아니하는 것으로 확정된 때에 기한이 도래한다(대법원 2003. 8. 19. 선고 2003다24215 판결 등 참조).

2) 살피건대, 위 기초사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약의 특약사항은 '원고는 이 사건 아파트의 전세계약 체결시 전세계약금을 매매대금의 중도금으로 피고에게 즉시 납부하기로 한다'는 것으로, 그 문언상 원고가 이 사건 매매계약의 중도금(잔금 중 일부)을 임대차보증금으로 마련하여 납부한다는 의미에 지나지 않고, 원고가 임대차보증금으로 마련할 중도금(잔금 중 일부)의 구체적 금액도 전혀 특정되지 않은 점, ② 이 사건

매매계약의 잔금 납부기일은 2022. 12. 2.로 이미 정해져 있는바, 이 사건 매매계약의 특약사항은 원고가 이 사건 아파트를 임대하여 임대차보증금을 지급받으면 잔금 납부기일 전이라고 하더라도 그 돈으로 이 사건 매매계약의 중도금(잔금 중 일부)을 즉시 납부하여야 한다는 의미로 보이는 점, ③ 이와 달리 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 8억 5,000만원으로 임대차계약이 체결되면 그 임대차보증금으로 중도금(잔금 중 일부)을 지급하고, 그렇지 않으면 중도금(잔금 중 일부)을 납부하지 않아도 된다는 의미로 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 '이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 8억 5,000만 원으로 임대차계약이 체결될 수 없을 것'을 해제조건으로 한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 한 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 착오 취소 주장에 관한 판단

1) 의사표시는 법률행위의 내용의 중요 부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고, 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며, 법률행위의 중요 부분의 착오라고 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않았으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 2009. 3. 16. 선고 2008다1842 판결 등 참조). 민법 제109조에 따라 의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 것으로 잘못 생각하듯이 의사표시자의 인식과 그러한 사실이 어긋나는 경우라야 한다. 의사표시자가 행위를 할 당시 장래에 있을 어떤 사항의 발생을 예측한 데 지나지 않는 경우는 의사표시자의 심리상태에 인식과 대조사실의 불일치가 있다고 할 수 없어 이를 착오로 다룰 수 없다. 장래에 발생할 막연한 사정을 예측하거나 기대하고 법률행위를 한 경우 그러한 예측이나 기대와 다른 사정이 발생하였다고 하더라도 그로 인한 위험은 원칙적으로 법률행위를 한 사람이 스스로 감수하여야 하고 상대방에게 전가해서는 안 되므로 착오를 이유로 취소를 구할 수 없다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2016다12175 판결 등 참조).

2) 살피건대, 앞서 든 사정들, 갑 제5, 6호증, 을 제2 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를

종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트의 전세 시세가 8억 5,000만 원에 미치지 못함에도 원고가 이 사건 아파트를 임대하여 임대차보증금 8억 5,000만 원을 지급받을 수 있을 것이라는 동기의 착오에 빠졌거나 또는 위와 같은 동기를 이 사건 매매계약의 내용으로 삼았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

① F아파트의 다른 세대의 경우 이 사건 매매계약 체결일로부터 약 1개월 전인 2022. 4. 27.경 임대차보증금 8억 5,000만 원으로 하는 임대차계약이 체결되었으므로, 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트의 전세 시세가 8억 5,000만 원에 미치지 못한다고 단정할 수 없다. 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 매매계약 체결 후 부동산 경기의 악화로 전세 시세가 하락하였다는 것인바, 원고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 아파트의 전세 시세에 관하여 착오에 빠졌던 것이 아니라 이 사건 아파트의 전세 시세가 장래에도 8억 5,000만 원 이상으로 유지되어 그 임대차보증금으로 중도금(잔금 중 일부)을 지급할 수 있을 것이라고 예측한 것에 지나지 않는다. 따라서 이 사건 매매계약 체결 후 원고의 예측과 달리 이 사건 아파트의 전세 시세가 하락하였다고 하더라도 그로 인한 위험은 원고가 감수하여야 한다.

② 이 사건 매매계약의 특약사항에 원고가 이 사건 매매계약의 잔금 중 8억 5,000만 원 정도를 임대차보증금으로 마련하여 납부할 것이라고 구체적 금액을 특정하거나 또는 피고 측이 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 8억 5,000만 원으로 임대차계약이 체결될 수 있도록 주선하거나 보장하겠다고 약속하는 내용은 없다.

③ 이에 대하여 원고는, 위와 같은 동기가 없었다면 굳이 이 사건 매매계약서에 특약사항을 기재할 이유가 없었다고 주장한다. 그러나 이 사건 매매계약은 매수인인 원고가 매매대금 중 일부를 임대차보증금으로 마련하는 방식(이른바 '갭 투자')인바, 원고가 임차인에게 이 사건 아파트를 임대하고 임차인으로부터 임대차보증금을 지급받아 이 사건 매매계약의 중도금(잔금 중 일부)을 납부하기 위해서는 이와 동시에 매도인인 피고가 임차인에게 이 사건 아파트를 인도하는 등 위 임대차계약에 따른 원고의 의무가 이행될 수 있도록 협조해 주어야 하므로, 피고는 위와 같은 갭 투자에 협조하되 원고도 임차인으로부터 지급받은 임대차보증금을 임의로 사용하지 말고 이 사건

매매계약의 중도금(잔금 중 일부)으로 피고에게 즉시 납부하기로 하였다고 보는 것이 이 사건 매매계약의 경위, 특약사항의 문언 및 거래관행에 오히려 부합한다.

④ K의 사실확인서(갑 제6호증)에 의하면, 원고와 피고 등이 2022. 6. 2. 이 사건 매매계약서를 작성하기 위하여 만난 자리에서 분양대행사인 I이 '이 사건 아파트의 전세 시세가 9억 원이고, 임대차보증금 9억 원으로 임대차계약이 체결될 수 있도록 주선하겠다'고 말하였으며, 피고가 이에 동의하여 이 사건 매매계약서에 특약사항을 기재하게 되었다고 하나, 이는 2022. 11. 30.자 피고와 K의 통화 내용(을 제3호증)에 비추어 이를 그대로 믿기 어렵다. 또한 K가 피고와 통화하면서 '저희는 요거 분양할 때 전세를 확실하게 맞춰줄 수 있다고 해서 저희가 분양을 하게 된 거거든요'라고 말하였으나, K 또는 I이 개인적으로 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 위와 같이 말하였다고 하더라도 피고가 원고의 착오를 유발한 것이라고 보기 어렵다.

다. 손해배상 예정액의 감액 주장에 관한 판단

1) 손해배상 예정액이 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 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 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 2002. 12. 24. 선고 2000다54536 판결 등 참조).

2) 살피건대, 앞서 든 사정들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약의 계약금 115,700,000원은 매매대금의 10%에 해당하는 금액인바, 부동산 거래에서 매매대금의 10%를 계약금으로 정하고 이를 손해배상액으로 예정하는 것은 일반적인 거래관행으로 보이는 점, ② 이 사건 매매계약은 갭 투자로 진행되었는데, 매매대금을 마련하지 못할 위험은 매수인인 원고가 부담하여야 하고, 이 사건 아파트의 전세 시세 하락은 원고뿐만 아니라 피고도 예측할 수 없는 사정인 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약에서 정한 계약금 상당의 위약금이 부당하게 과다하다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사민소영

판사전승환

판사김경애