

울산지방법원 2024. 11. 26 선고 2024가단101239 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 영

담당변호사 이도훈

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 한정만

변 론 종 결 2024. 10. 8.

판 결 선 고 2024. 11. 26.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 180,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구원인의 요지

가. 원고는 울산 남구 C 일대에 공동주택 신축사업을 시행할 목적으로, 2022. 8. 22. 피고와 피고 소유의 울산 남구 D건물 E호, F호, G호, H호, I호, J호, K호, L호를 매매대금 18억 원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2022. 8. 22. 피고에게 계약금 1억 8,000만 원을 지급하였다.

다. 원고는 신규 PF(프로젝트 파이낸싱) 대출을 받아 피고에게 잔금을 지급할 예정이었으나, 2022.

10.경부터 전국적으로 PF 시장이 경색되어 대출이 이루어지지 않아 결국 잔금을 지급하지 못하였다.

라. 원고가 지급한 계약금은 해약금으로서의 성질과 손해배상으로서의 성질을 겸하고 있는데, 원고가 외부적인 사정으로 잔금을 지급하지 못하게 된 사정에 이 사건 매매계약의 매매대금이 주변 토지들에 비하여 과다하게 책정된 사실을 보태어 보면 계약금을 전부 손해배상으로 인정하는 것은 부당히 과다하므로, 피고는 원고에게 계약금을 반환할 의무가 있다.

2. 판 단

민법 제398조 제2항에 규정된 손해배상 예정액의 감액 제도는 국가가 계약 당사자들 사이의 실질적 불평등을 제거하고 공정을 보장하기 위하여 계약의 내용에 간섭한다는 데에 그 취지가 있으므로, 이 규정에 따라 법원이 손해배상의 예정액을 부당히 과다하다 하여 감액하려면, 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 경위 내지 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 손해배상액 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 한다(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다41719 판결, 대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다50350 판결 등 참조).

돌이켜 이 사건에서, ① 이 사건 계약금의 액수가 크다 하더라도 이는 이 사건에서 계약금 약정 비율(10%)이 다른 일반적인 경우보다 높기 때문이 아니라 이 사건의 매매대금 자체가 크다는 것에서 비롯된 것이므로 이 사건 계약금이 다른 경우에 비하여 부당하게 과다하다고 볼 수 없는 점, ② 원고의

공동주택 신축사업 진행에 대한 기대는 이 사건 매매계약 체결 동기에 불과할 뿐 아니라 그 사업 성공에 따른 상당한 이익에 대한 기대와 아울러 그 사업 실패에 따른 손실의 위험성을 모두 고려하여 원고 스스로 이 사건 매매대금과 계약금을 결정한 것인 점, ③ 당사자의 지위와 이 사건 매매계약의 내용에 비추어 원고가 경제적 약자의 지위에 있어 매매대금 또는 계약금에 대한 합의를 함에 있어서 피고로부터 부당한 압박을 받았다고 보기 어려운 점, ④ 공동주택 신축사업을 시행하는 사업자로서는 사업 초기 빠른 진행을 위해 다소 높은 매매대금을 제시하고, 토지 확보율이 높아질수록 매매대금을 낮게 책정하는 등 시기와 필요에 따라 매매대금을 정하게 되므로, 이 사건 매매계약의 매매대금이 주변 토지들에 비하여 높다는 사정만으로 부당하게 과다한 매매대금이라고 단정할 수 없는 점, ⑤ 피고로서는 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 계약금 10%를 지급받은 상태에서 건축사업 인허가 승인용 인감증명서를 원고에게 발급하여 주기로 하고, 이주이행합의서와 토지사용동의서를 작성교부하는 등 일반적인 부동산 매매계약에 비추어 불리한 조건들을 감수한 점, ⑥ 원고가 PF 대출을 받지 못하여 이 사건 매매대금을 조달하지 못한 데 피고의 귀책사유는 전혀 없는 점, ⑦ 공동주택 신축사업 시행은 부동산 경기와 시중은행의 대출정책 등 여러 외부 경제적인 요인의 영향을 받을 수밖에 없는 것으로서 원고가 PF대출을 받을 수 없게 되었다는 것이 계약 성립 당시 당사자가 전혀 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이라고 할 수 없는 점 등의 사정들을 모두 종합하여 보면, 원고가 감액사유로 들고 있는 위 사정들만으로는 이 사건 매매계약의 계약금이 부당하게 과다하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정하기 어렵다.

3. 결 론

원고의 청구를 기각한다(다만, 이 사건의 경위와 소송의 경과 등을 고려하여 소송비용은 각자 부담하는 것으로 정함).

판사 이동욱