

울산지방법원 2024. 11. 5 선고 2024가단101253 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 영, 담당변호사 이도훈

피고B 주식회사

변론 종결2024. 10. 8.

판결 선고2024. 11. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2024. 1. 24.부터 2024. 11. 5.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 80%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 울산 남구 C동 일원에서 공동주택 신축사업을 추진하던 원고는 2022. 9. 7. 피고로부터 원고 추진 사업의 부지에 속한 울산 남구 D건물 E호를 매매대금 4억 5,000만원에 매수하였다(이하 원고 추진 사업을 '이 사건 사업', 위 매매계약을 '이 사건 매매계약', 위 매매계약 대상 부동산을 '이 사건 부동산'이라 한다).

나. 이 사건 매매계약에 따르면 원고는 그 대금 중 계약금 1억 원을 계약 당일에, 잔금 3억 5,000만 원을 이 사건 사업 인·허가 승인 후 3개월이 되는 날과 2023. 12. 30. 중 먼저 도래하는 날 지급하기로 하였다.

다. 이 사건 매매계약의 특약사항 중 쟁점 관련 부분은 아래와 같다.

[특약]

(4) 2023년 12월 30.일까지 잔대금이 입금되지 않을 시, 본 계약은 무효로 됨을 분명히 하고, 무효임에도 불구하고 매수인은 계약금의 반환을 요구할 수 없고 기지급한 계약금은 매도인에 귀속된다.

라. 원고는 2022. 9. 7. 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 계약금 1억 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장요지

원고는 이 사건 사업의 시행을 위하여 피고로부터 이 사건 부동산을 매수하고 계약금을 지급하였다. 그러나 F 사태 등으로 부동산 PF 대출이 막혀 원고는 사업자금을 확보할 수 없게 되었고, 결국 피고에게 2023. 12. 30.까지 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 못하였다. 그런데 원고가 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 지급한 계약금은 손해배상의 예정으로서 성질을 갖는 것이고, 그 금액이 과다할 경우 원고는 피고에게 그 반환을 구할 수 있는 것인바, 제반 사정을 고려하여 원고는 피고에게 계약금에서 적절히 감액된 금액의 반환을 구한다.

나. 판단

매매계약에 있어 계약금이 수수된 경우 이를 위약금으로 하는 특약이 있는 경우 민법 제398조 제4항의하여 손해배상액의 예정으로서의 성질을 갖는다(대법원 1993. 6. 25. 선고 93다12985 판결 등 참조). 그리고 손해배상액이 부당하게 과다하면 법원이 직권으로 감액할 수 있다(민법 제398조 제2항).

한편 이 사건 매매계약의 특약사항 (4)가 원고의 계약위반, 즉 잔금지급의무 불이행이 있는 경우 '이 사건 매매계약은 무효가 되고 피고는 원고의 계약금을 몰취'한다는 취지임은 앞서 본 바와 같은데, 당사자가 계약금에 관하여 이와 같은 약정을 한 경우라도 그 계약금은 손해배상액의 예정으로서의 성질을 갖는다(대법원 1996. 10. 25. 선고 95다33726 판결 참조). 따라서 그 예정액이 부당하게 과다하다면 앞서 본 법리에 따라 법원은 직권으로 이를 감액할 수 있다.

그런데 위 인정사실에 의하여 추인되거나, 갑 제7 내지 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 아래와 같은 사정, 즉 ○ 계약금은 전체 매매대금의 10% 정도로 정해지는 것이 일반적인데, 이 사건 매매계약의 계약금은 전체 매매대금의 22%로 정하여진 점, ○ 이 사건 부동산의 인근의 유사 부동산의 평균 매매가격에 비추어 보면, 이 사건 부동산의 매매대금이 비교적 고액으로 정하여진 것으로 보이는 점, ○ 원고가 PF 대출을 받아 이 사건 매매계약의 잔금을 지급하기로 하였음은 피고도 예상하고 있었던 것으로 보이는데, 소위 F 사태 등으로 인하여 부동산 PF 대출이 갑자기 어려워져 결국 원고는 그 잔금을 지급하지 못한 것으로 보이는바, 원·피고 모두 위 매매계약 당시에는 이와 같은 사정을 예상하기는 어려웠을 것으로 보이는 점 등의 여러 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 상 손해배상의 예정에 해당되는 계약금 1억 원은 너무 과다하므로 공평의 원칙에 비추어 그중 2,000만 원을 감액함이 타당하다.

따라서 피고는 원고에게 위와 같이 감액된 손해배상금 2,000만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2024. 1. 24.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 11. 5.까지는 민법 소정 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를

기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사조상민