

울산지방법원 2024. 12. 18 선고 2024가단104009 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 영

담당변호사 이도훈

피 고 B

소송대리인 변호사 손영재

변 론 종 결 2024. 10. 30.

판 결 선 고 2024. 12. 18.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부동산개발업, 주택신축업 등을 영위하는 법인이고, 피고는 울산 남구 C 대 165.3㎡ 및 위 지상 건물 3개동(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자이다. 나. 원고는 울산 남구 D 일대에 공동주택 신축사업을 추진하기 위하여 2022. 9. 7.경 피고와 사이에, 이 사건 각 부동산을 매매대금 1,900,000,000원에 매수하되, 가계약금은 50,000,000원, 2차 계약금 140,000,000원은 2022. 10. 30.까지, 잔금 1,710,000,000원은 사업계획 인허가 승인 후 4개월 이내에 각 지급하고, 가계약금 지급 후 2차 계약금 미지급 시 가계약금은 조건 없이 피고에게 귀속되는 것으로 정하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 위 가계약금 50,000,000원(이하 '이 사건 가계약금'이라 한다)을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고에게 이 사건 가계약금을 지급한 이후 2차 계약금 및 잔금을 지급하지 못하였으나, 이는 이 사건 매매계약 직후인 2022. 10.경부터 전국적으로 PF(부동산 프로젝트 파이낸싱) 시장이 경색되면서 신규 PF 대출을 일으키지 못하게 되었기 때문이고, 피고 역시 원고가 PF 대출을 일으켜 잔금을 지급할 것이라는 사정을 충분히 알고 있었다. 또한 원고의 잔금 미지급 등으로 인하여 피고에게 실제 발생한 손해도 거의 없다. 이러한 사정들을 고려할 때, 손해배상의 예정액인 이 사건 가계약금 50,000,000원은 부당히 과다하여 감액되어야 하므로, 피고는 원고에게 부당이득반환으로 위 가계약금 중 감액된 부분 상당액 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 적당히 감액할 수

있다고 정하고 있다. 손해배상액의 예정은 채무불이행의 경우에 채무자가 지급하여야 할 손해배상액을 미리 정해두는 것으로서, 손해의 발생사실과 손해액에 대한 증명곤란을 배제하고 분쟁을 사전에 방지하여 법률관계를 간이하게 해결함과 함께 채무자에게 심리적으로 경고를 함으로써 채무이행을 확보하려는 데에 그 기능이나 목적이 있다. 민법 제398조 제2항에 의한 손해배상 예정액의 감액은 국가가 당사자 사이의 실질적 불평등을 제거하고 공정성을 보장하기 위하여 계약의 체결 또는 그 내용에 간섭하는 사적 자치의 원칙에 대한 제한의 한 가지 형태이다. 여기에서 ‘부당히 과다한 경우’는 손해가 없다거나 손해액이 예정액보다 적다는 것만으로는 부족하고, 계약자의 경제적 지위, 계약의 목적, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 기타 제반 사정을 고려하여 그와 같은 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻한다. 기록상 실제의 손해액 또는 예상 손해액을 알 수 있는 경우에는 이를 그 예정액과 대비하여 볼 필요가 있고, 단지 예정액 자체가 크다든가 계약 체결 시부터 계약 해제 시까지의 시간적 간격이 짧다든가 하는 사유만으로는 손해배상 예정액을 부당히 과다하다고 하여 감액하기에 부족하다. 손해배상액 예정이 없더라도 채무자가 당연히 지급의무를 부담하여 채권자가 받을 수 있던 금액보다 적은 금액으로 감액하는 것은 손해배상액 예정에 관한 약정 자체를 전면 부인하는 것과 같은 결과가 되기 때문에 감액의 한계를 벗어나는 것이다. 법원은 손해배상 예정액이 부당히 과다한지를 판단할 때 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 그 사이에 발생한 사정을 종합적으로 고려하여야 한다. 감액사유에 대한 사실인정이나 그 비율을 정하는 것은 원칙적으로 사실심의 전권에 속하는 사항이지만, 그것이 형평의 원칙에 비추어 현저히 불합리하다고 인정되는 경우에는 위법한 것으로서 허용되지 않는다(대법원 2023. 8. 18. 선고 2022다227619 판결 등 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, ‘원고가 이 사건 가계약금 지급 후 2차 계약금 미지급 시, 위 가계약금은 조건 없이 피고에게 귀속된다’는 내용의 약정은 손해배상액의 예정이라고 볼 수 있으나, 원고가 제출한 증거에 의하여 알 수 있는 원고와 피고의 경제적 지위, 계약의 목적, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 기타 제반 사정을 고려하더라도, 이 사건 매매계약에 따른 매매대금(1,900,000,000원)의 약 2.63%에 불과한 이 사건 가계약금 50,000,000원을 피고가

물취하는 것이 경제적 약자의 지위에 있는 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정하기는 어렵다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 박정홍