

울산지방법원 2024. 5. 31 선고 2024가단101284 판결 [계약금반환 청구의 소]

## 전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 영

담당변호사 이도훈

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2024. 5. 3.

판 결 선 고 2024. 5. 31.

## 주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 100,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다  
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 청구원인에 대한 판단

#### 가. 원고 청구의 요지

원고는 2022. 10. 15. 피고들로부터, 그들이 각 1/2 지분으로 공동소유하고 있는 울산 남구 D 토지 및 지상 건물 2동을 27억 6,000만 원에 매수하고(이하 그 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라고 한다) 그 무렵 피고들에게 계약금 중 일부인 1억 원을 지급하였다. 그런데 원고는 2022. 10.말경부터 이른바 ‘E 사태’ 등에 따른 자금난으로 이 사건 매매계약상 계약금 및 잔금 지급기일을 준수하지 못하였다. 위와 같은 채무불이행의 경위를 고려할 때 피고들이 기지급 계약금 1억 원 전부를 몰취하는 것은 가혹하므로 피고들은 공동하여 원고에게, 손해배상액의 예정인 위 계약금을 법원이 적절히 감액하여 정한 금액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 나. 판단

을 제1호증의 2의 기재에 의하면, 원고가 피고들에게 지급한 1억 원은 이 사건 매매계약에 따른 1, 2차 가계약금의 합계금이고, 위 매매계약 중 특약사항 제5항이 ‘가계약금 지급 이후 계약금 불이행시 기지급된 가계약금 1억 원은 매도인에게 귀속’된다고 정한 사실이 인정된다. 여기에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정, 즉 ① 위 가계약금 1억 원은 전체 매매대금 27억 6,000만 원의 약 3.6% 수준에 불과하고, 원고 주장과 같이 위 매매대금 자체가 시세보다 2배 비싸게 책정되었다고 가정해보더라도 약 7.2% 수준에 그쳐 어느 경우에 의하더라도 통상적인 매매계약에 따른 계약금 규모에 비해 과다해 보이지 않는 점, ② 원고는 부동산 PF 시장의 자금 경색으로 인한 위험을 피고들도 함께 부담하는 것이 타당하다고 주장하나, 그러한 사태가 없었을 경우 발생하였을 사업상 이익은 온전히 원고에게 귀속되었을 것이므로 사업 중단만 피고들에게 위험 부담을 요구하는 것은 피고들에게 지나치게 불리해 보이는 점, ③ 원고의 단순 변심이 아닌, 부동산 PF 시장의 유동성 위기로 인한 채무불이행의 경우에는 피고들이 계약금을 전부 몰취할 수 없다는 원고

주장과 달리 이 사건 매매계약 특약사항 제5항은 그러한 몰취 사유의 제한을 두고 있지 않은 점 등을 종합하여 볼 때, 원고가 제출한 증거만으로는 기지급 계약금 1억 원이 부당히 과다하여 감액할 필요가 있음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

## 2. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임미경