

대전고등법원 2023. 4. 5 선고 2022나15418 판결 [매매대금 등 반환 청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2023. 4. 5 선고 2022나15418 판결

대전지방법원 천안지원 2022. 10. 14 선고 2022가합100113 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 곽규은

피고, 피항소인 B 주식회사

변론종결 2023. 3. 8.

판결선고 2023. 4. 5.

제1심판결 대전지방법원 천안지원 2022. 10. 14. 선고 2022가합100113 판결

주문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 75,000,000원 및 이에 대하여 2022. 1. 20.부터 2023. 4. 5.까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송총비용 중 70%는 원고가 부담하고, 나머지는 피고가 부담한다.

4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 246,178,730원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 이 판결 선고일까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 수정하거나 추가하는 부분 외에는 제1심판결의 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 별지를 이 판결의 별지로 바꾼다.

○ 제2면 표 안 제6행의 “1차 중도금 20,000,00원”을 “1차 중도금 20,000,000원”으로 고친다.

○ 제3면 상단 표 아래 제1행의 “원고에게”를 “피고에게”로 고친다.

○ 제3면 하단 표 안 제5행의 “지급시가지”를 “지급시까지”로 고친다.○ 제5면 표 아래 제7행의 “을 제2 내지 5호증” 다음에 “(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)”를 추가한다.

2. 당사자들 주장의 요지

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 수정하는 부분 외에는 제1심판결의 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제5면 아래에서 제2행부터 제6면 제2행까지를 다음과 같이 바꾸어 쓴다.

『이로써 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 이행불능을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하는바, 피고는 원고에게 해제에 따른 원상회복으로 원고가 피고에게 지급한 계약금과 중도금 합계 150,000,000원, 손해배상으로 이 사건 공사에 투입된 비용 96,178,730원, 합계 246,178,730원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

설령 원고의 귀책사유로 인하여 이 사건 매매계약이 해지되었다고 하더라도, 이 사건 공사포기약정서에 따라 원고가 피고에게 지급한 매매대금 전액을 위약금으로 피고에게 귀속되도록 하는 것은 부당하므로 대폭 감액되어야 하고, 피고는 원고에게 감액된 금액을 반환하여야 한다.』

○ 제6면 제7행의 “못하였고”를 “못하였고”로 고친다.

3. 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 수정하는 부분 외에는 제1심판결의 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제6면 아래에서 제3행부터 제7면 제1행까지를 다음과 같이 바꾸어 쓴다.

『앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 볼 때, 이 사건 매매계약은 피고의 귀책사유로 인한 이행불능으로 인하여 해제되었다고 볼 수 없고, 오히려 원고의 귀책사유로 인하여 적법하게 해지되었다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 귀책사유로 인한 이행불능을 원인으로 하여 이 사건 매매계약이 해제되었음을 전제로 하는 원고의 손해배상청구와 원상회복청구는 모두 이유 없다.』

○ 제8면 아래에서 제4행을 삭제한다.

○ 제8면 아래에서 제2행부터 제9면 제9행까지를 다음과 같이 바꾸어 쓴다.

『나. 손해배상예정액 반환 청구

1) 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 적당히 감액할 수 있다고 정하고 있다. 여기에서 ‘부당히 과다한 경우’라고 함은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 고려하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 채무자에게 부당한

압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻한다(대법원 2018. 9. 13. 선고 2015다209347 판결 등 참조). 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 참조).

2) 원고는 2019. 10. 27. 이 사건 공사포기약정서를 작성하면서 피고에게 이 사건 매매계약에서 정한 잔금과 피고의 대출금 이자를 2019. 12. 30.까지 피고에게 지급하지 못하는 등으로 위 약정서상의 원고의 의무를 이행하지 못할 경우 원고가 피고에게 지급한 계약금 50,000,000원과 중도금 100,000,000원을 포기한다고 정하였는바, 이는 손해배상액의 예정에 해당한다고 볼 수 있다. 나아가 앞서 본 사실관계와 앞서 든 증거들, 을 제21 내지 23호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 공사포기약정서에서 정한 손해배상예정액은 150,000,000원으로 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금 450,000,000원의 1/3에 이르는 큰 금액인 점, ② 원고가 매매대금의 잔금을 조달하지 못한 이유는 이 사건 토지를 담보로 한 PF대출이 이루어지지 못하였기 때문인 것으로 보이는데, 그 불이익을 오로지 아직 소유권이전등기를 마치지도 아니한 원고에게 돌리는 것은 다소 가혹해 보이는 점, ③ 이 사건 공사의 하청업체가 원고에 대한 미지급공사대금 채권을 보전하기 위해 이 사건 토지 중 일부에 가압류집행을 하자 피고는 위 가압류집행을 취소하기 위하여 118,026,920원을 해방공탁한 사실은 인정되나, 이후 위 하청업체와 피고 사이의 공사대금 청구소송 사건에서 피고가 승소하여 위 가압류결정이 취소되었고, 피고는 위 해방공탁금을 회수한 점, ④ 피고가 원고의 채무불이행으로 손해를 입었다고 주장하는 금액은 63,104,652원으로서 아래에서 인정하는 손해배상의 예정액에 미치지 못하고, 위 금액 중에서 위 하청업체와의 소송 과정에서 지출한 비용은 소송비용 확정신청 등을 통하여 일정 부분 회수할 수 있을 것으로 보이는 점, ⑤ 원고는 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 토지 지상에 비용을 들여 골조공사를 진행하였고, 공사가 이루어진 부분은 이 사건 공사포기약정에 따라 피고에게 귀속되어 피고는 그에 상응하는 이익을 얻었다고 볼 수 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 피고에게 지급한 계약금과 중도금 합계 150,000,000원은 손해배상액의 예정으로서 부당하게 과다하므로,

이를 75,000,000원으로 감액함이 상당하다.

3) 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하다고 인정하여 감액하는 경우에는 손해배상액의 예정에 관한 약정 중 감액 부분에 해당하는 부분은 처음부터 무효이므로(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 참조), 피고는 원고에게 감액된 위약금 75,000,000원(= 150,000,000원 - 75,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 감액된 위약금 75,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2022. 1. 20.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 4. 5.까지 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 위와 같이 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소부분을 취소하고, 피고에게 위 금액의 지급을 명하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이현우, 판사 모성준, 판사 이혜성

별지