

부산지방법원 2024. 11. 19 선고 2024가단310740(본소), 2024가단343078(반소) 판결
[매매대금 반환 등 청구의 소 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고)A 주식회사

소송대리인 법무법인 대신, 담당변호사 채동우

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 율강, 담당변호사 임경표

변론 종결 2024. 10. 22.

판결 선고 2024. 11. 19.

주 문

- 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 100,000,000원과 이에 대하여 2022. 7. 6.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
- 소송비용 중 10%는 원고(반소피고)가, 나머지 90%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)에게
100,000,000원과 이에 대하여 2022. 7. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그

다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 113,846,808원과 이에 대하여 2023. 11. 7.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 매매계약 해제로 인한 원상회복의무

가. 인정사실

(1) 원고는 2022. 7. 6. 피고와 피고 소유의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 이 사건 부동산이라 한다)에 관하여 매매대금 1,034,550,000원의 매매계약을 체결하였다.

(2) 원고와 피고는 위 매매대금 중 계약금 1억 원은 계약 당일에, 중도금 103,455,000원은 2022. 10. 6.에 각 지급하며, 잔금 831,095,000원은 2023. 2. 28.에 지급하되, 만약 잔금의 지급이 지체되는 경우 피고와의 매매계약이 유효하게 유지됨을 전제로 잔금을 지급할 때까지 월 2%의 비율에 의한 이자를 지급하기로 하였다.

(3) 원고는 계약체결 당일 계약금 1억 원을, 2022. 10. 6. 중도금 103,455,000원을 각 지급하였으나, 잔금지급기일인 2023. 2. 28.까지 잔금을 지급하지 못하였다.

(4) 원고의 잔금지급이 늦어지자 피고는 원고에게 매매계약서의 특약조항에 따른 월 2%의 이자 중 이자제한법이 인정하는 범위 내인 월 1.66%로 계산한 이자를 가산하여 지급해 달라고 요구하다가, 2023. 4. 4.에는 이 사건 부동산과 같은 날 매매계약이 체결된 피고의 남편 C와 원고 사이의 D주택에 대한 잔금을 4월까지 지급하면 이 사건 부동산에 관한 잔금 이자를 월 1%로 낮춰주겠다는 등의 문자메시지를 보냈다.

(5) 그 이후에도 피고는 원고에게 수회에 걸쳐 잔금을 지급해 달라고 요구하였으나 원고는 잔금을 지급하지 않았다.

(6) 이에 피고는 2023. 10. 19. 내용증명우편으로 이전등기에 필요한 서류는 E 법무사에게 보관해

두었다고 하면서 그 통지를 받은 날로부터 14일 이내에 잔금을 지급하지 않으면 매매계약을 해제할 예정이라는 통보를 하였다.

(7) 그럼에도 원고가 잔금을 지급하지 않자 피고는 2023. 11. 3. 내용증명우편으로 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 해제한다는 통보를 하였다.

(8) 피고는 2023. 12. 4. 중도금으로 받은 103,455,000원을 변제공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 15호증, 을 1, 2, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 매매계약은 피고의 해제의 의사표시에 의하여 해제되었으므로 피고는 민법 제548조에 따라 그 원상회복으로 피고가 받은 계약금과 이에 대한 법정이자를 원고에게 반환할 의무가 있다.

2. 피고의 주장과 이에 대한 판단

가. 이 사건 계약금이 위약금으로 몰취되었다는 주장에 대하여

(1) 주장 이 사건 계약 당시 원고와 피고는 특약으로 "계약금 10%는 위약금으로 간주하고 반환하지 않으며 본 계약은 무효이다"라고 정했으므로, 이 약정은 위약벌 약정이고, 이 사건 매매계약이 원고의 귀책사유로 해제되었으므로 피고의 계약금반환의무는 이 위약금 채권과 상계되어 소멸하였다.

(2) 판단 (가) 유상계약을 체결함에 있어서 계약금이 수수된 경우 계약금은 해약금의 성질을 가지고 있어서(민법 제565조), 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 없는 이상 계약이 당사자 일방의 귀책사유로 인하여 해제되었다 하더라도 상대방은 계약불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐 계약금이 위약금으로서 상대방에게 당연히 귀속되는 것은 아니다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007다24930 판결 등 참조).

(나) 이 사건 부동산 매매계약서(갑 2호증)에 의하면, 중도금의 미지급에 대하여는 특약사항 제2항으로 "중도금(총금액의 10%)은 3개월 후 10월 6일 지급한다. 중도금 불이행시 계약금 10%는 위약금으로 간주 반환하지 않으며 본 계약은 무효이다"라고 정하고 있으나, 잔금 미지급에 대하여는 그와 같은 규정이 없고, 단지 제4조에서 "... 매수인의 잔금지급이 늦어지는 경우 서면으로 최고를 하고 매매계약을 해지(해제의 오기로 보인다)할 수 있다"라고 정하고 있고, 특약사항 제3항에서는 "잔금 23. 2월 28일 지급약속 불이행시 완납 때까지 지급금액의 2%의 이자를

지급하기로 한다"라고만 정하고 있을 뿐, 잔금을 지급하지 않아 매매계약을 해제할 때 계약금을 위약금으로 한다는 취지의 특약은 없다.

(다) 그렇다면 이 사건 계약금이 위약금으로 물취되었다는 피고의 주장은 이유 없다.

(라) 이에 대하여 피고는, 이 사건 계약금은 1억 원으로 매매대금의 10% 정도에 해당되어 통상의 부동산 거래 관행상 인정되는 금액이고, 피고가 이 사건 계약금을 물취하겠다는 내용의 내용증명을 원고에게 보냈는데, 원고는 그 내용증명을 송달받고도 아무런 반박이나 이의를 제기하지 않은 점 등에 비추어 보면 이 사건 계약금은 위약금으로 피고에게 귀속된다고 주장하나, 피고가 주장하는 위와 같은 사정만으로는 잔금미지급시 계약금을 물취한다는 취지의 약정이 없는 이 사건에서 당연히 계약금이 물취된다고 할 수는 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 잔금에 대한 지연이자와 상계되었다는 주장 및 반소청구에 대하여

(1) 주장 이 사건 매매계약 특약 제3항에 따르면 원고가 잔금지급기일인 2023. 2. 28.까지 잔금을 지급하지 않으면 원고는 잔금에 월 2%의 이자를 가산하여 지급하기로 되어 있는데, 원고는 피고가 이 사건 매매계약을 해제할 때까지 잔금을 지급하지 않았으므로, 원고는 잔금미지급에 따라 피고에게 이자제한법 범위 내인 월 1.66%의 지연이자 합계 113,846,808원을 지급할 의무가 있고, 그 지연이자(이 사건 계약금(부당이득금) 상당액을 초과하므로 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해지로 인해 반환할 금원이 존재하지 않는다(이에 더하여 피고는 원고가 이 지연이자 113,846,808원과 이에 대한 지연손해금을 피고에게 지급할 의무가 있다고 하면서 반소로 그 지급을 구한다).

(2) 판단 갑 2호증과 갑 16호증의 7, 을 1, 2, 6호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 체결당시 원고와 피고는 특약 제3항으로 원고가 잔금지급기일인 2023. 2. 28.까지 잔금을 지급하지 않으면 원고가 잔금에 월 2%의 이자를 가산하여 지급하기로 약정한 사실은 이를 인정할 수 있다.

그러나 위 특약은 이 사건 매매계약이 정상적으로 유지되는 것을 전제로 하는 것인데, 이 사건 매매계약이 해제됨으로써 이 사건 매매계약은 소급하여 무효가 되었고, 따라서 잔금지급의무에 대한 지연이자 약정도 소급적으로 소멸하였다 할 것이므로 피고의 이 주장도 이유 없고, 따라서 피고의

반소청구도 이유 없다.

다. 신의칙위반 주장에 대하여

(1) 주장 가사 이 사건 매매계약이 해제됨에 따라 피고에게 부당이득반환의무가 인정된다 하더라도, ①이 사건 매매계약 해제의 귀책사유는 오로지 원고에게 있는 점, ②원고는 피고가 원고와 이 사건 매매계약을 체결하게 된 모든 사정을 잘 알고 있었음에도 이를 이행하지 아니한 점, ③피고는 원고에게 10차례에 걸쳐 잔금 이행 독촉을 하였으나, 원고는 이 사건 소 제기 이전에 피고에게 어떠한 항변이나 협의 요청을 한 사실이 없는 점, ④원고는 피고의 배우자인 소외 C과 별도로 체결한 매매계약에 대해서도 약 1년 9개월간 잔금을 지급하지 않고 있는 점 등의 사정을 종합하여 보면 이 사건 매매계약이 해제되었다는 사정만으로 피고에게 부당이득 반환을 청구하는 것은 신의칙에 반하여 허용될 수 없다.

(2) 판단 이 사건 매매계약 해제의 귀책사유가 오로지 원고에게 있는 점 등 피고가 들고 있는 위와 같은 사정만으로는 원고가 계약금의 반환을 구하는 이 사건 청구가 신의칙에 반한다고 할 수는 없다. 이 부분 피고의 주장도 이유 없다.

3. 원상회복의 범위

가. 따라서 피고는 원고에게 1억 원과 이에 대하여 위 계약금을 받은 날인 2022. 7. 6.부터 다 갚는 날까지 민법에서 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 원고는, 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 돈의 지급을 구한다.

그러나, 민법 제548조 제2항에서 정하고 있는 이자의 반환은 원상회복의무의 범위에 속하는 것으로 일종의 부당이득반환의 성질을 가지는 것이지 반환의무의 이행지체로 인한 손해배상은 아니라고 할 것이고, 한편 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항은 금전채무의 전부 또는 일부의 이행을 명하는 판결을 선고할 경우에 있어서 금전채무불이행으로 인한 손해배상액 산정의 기준이 되는 법정이율에 관한 특별규정이므로, 위 이자에는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항에 의한 이율을 적용할 수 없다 할 것이므로(대법원 2000. 6. 23. 선고 2000다16275,16282 판결 등 참조), 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 한편 피고는, 민법 제748조 제2항은 악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제749조 제2항은 선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 본다고 규정하고 있으므로 이 사건 지연이자의 기산일은 피고가 이 사건 소장 부분을 송달받은 2024. 3. 6.이라고 주장한다.

그러나, 민법 제548조 제2항에서 계약해제로 원상회복하는 경우 반환할 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가하여야 한다고 규정하고 있으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있다.

판사이영갑

별지