

서울남부지방법원 2017. 12. 21 선고 2017가합104058(본소), 2017가합104065(반소) 판결
[사업권 매매대금 청구의 소 · 손해배상(기)]

재판경과

서울고등법원 2018. 11. 30 선고 2018나2004329(본소), 2018나2004336(반소) 판결
서울남부지방법원 2017. 12. 21 선고 2017가합104058 판결

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 한맥

담당변호사 박상도

피고(반소원고)1. 주식회사 B

2. C

3. D

피고(반소원고)들 소송대리인 변호사 김태용

변론 종결2017. 9. 14.

판결 선고2017. 12. 21.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) 주식회사 B에게 60,000,000원 및 이에 대하여 2017. 4.

6.부터 2017. 12. 21.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한

금원을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 본소청구와 피고(반소원고) C, D의 원고(반소피고)에 대한 각 반소청구 및 피고(반소원고) 주식회사 B의 원고(반소피고)에 대한 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 그중 80%는 원고(반소피고)가, 20%는 피고(반소원고) 주식회사 B가 각 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) C, D 사이에 생긴 부분 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고) C, D가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)들은 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 320,000,000원 및 그중 120,000,000원에 대하여는 2015. 4. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지, 200,000,000원에 대하여는 2016. 12. 23.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 각 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 반소

원고는 피고들에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 E 등 사이의 토지매매계약 체결

원고는 E 소유의 광주시 F 토지(이하 '이 사건 F 토지'라 한다), E(1/3 지분)과 G(2/3 지분) 공유의 H 토지(이하 '이 사건 H 토지'라 한다)를 매수하여 그 지상에 다세대주택을 신축할 목적으로, 2014. 5.

2. E, G과 사이에 위 각 토지에 관하여 아래와 같은 내용의 토지매매계약(이하 '이 사건 제1차 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 계약금 명목으로 2014. 5. 15. 9,000만 원 및 2014. 5. 24. 1,000만 원 합계 1억 원을 E에게 지급하였다.

제1조(목적) 위 부동산의 매매에 관하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	일금일십육억원정(₩1,600,000,000)
계약금	일금일억원정(₩100,000,000)은 계약시 지불하고
중도금	없음
잔금	일금일십오억원정(₩1,500,000,000)은 준공 후 2개월 이내 지불한다.

특약사항

1. 매도인이 본 부동산을 담보로 대출한 금오역원은 매수인이 매도인에게 승계하는 것으로, 잔금 지급시까지 매수인이 이자를 납부한다.
2. 본 부지는 매수인이 개발사업을 진행하는 것을 목적으로 하므로, 매도인은 건축 인·허가에 적극 협조하며, 개발행위에 대한 모든 권한이 매수인에게 있음을 인정하고 관여하지 않으며, 이에 필요한 서류를 발급하여 제공한다.
3. 매도인은 매수인이 건축 인·허가를 진행하는 데 지장이 없도록 토지에 관한 모든 권리를 갖고 있어야 한다.
5. 잔금 지급은 각각의 건물이 준공검사를 필한 후 2개월 이내에 각 5억 원씩 지급한다. 단, 1차는

2015년 2월, 2차는 6월을 초과하지 아니한다.

나. 원고와 피고 회사 사이의 사업권매매계약 체결

1) 원고와 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라 한다)는 2015. 1. 7. 이 사건 제1차 매매계약에 관한 권리와 사업권에 대하여 아래와 같은 내용의 사업권매매계약(이하 '이 사건 사업권매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 이에 따라 피고 회사는 2015. 1. 21. 2,000만 원 및 2015. 1. 29. 6,000만 원 합계 8,000만 원을 원고에게 지급하였다.

<계약사항>

제2조 [인수 대상]

본 매매는 "갑"(피고 회사를 지칭한다. 이하 같다)이 "을"(원고를 지칭한다. 이하 같다)의 본 사업지(이 사건 F 토지 및 H 토지를 지칭한다. 이하 같다)의 토지매매계약에 관한 권리 일체를 인수하며 토지매매 완료를 전제로 한다.

제3조 [토지매매 계약권 및 사업권 매매대금]

1. "갑"은 "을"의 경기도 광주시 F, H의 현 지주에게 토지매매 계약금 1억 원이 기지급된 계약을 승계·인수하며, 계약금과 인수대가의 지급 시기는 다음과 같이 한다.

1차: 2015년 1월 21.일 일금이천만원(₩20,000,000) - 토지매매 계약금

2차: 2015년 1월 29.일 일금육천만원(₩60,000,000) - 토지매매 계약금

3차: 본 토지 담보대출시 일금칠천만원(₩70,000,000) - 사업권 인수대금

4차: 3차 지급 후 1개월 이내 일금오천만원(₩50,000,000) - 사업권 인수대금

5차: 준공시 일금이억원(₩200,000,000) - 사업권 인수대금

제4조 [계약의 달성]

1. "을"은 본 사업지 토지매매계약의 승계를 토지매매 계약금 일금일억원을 지불받은 즉시 "갑"에게 본 사업지 토지매매계약에 관한 권리 일체를 승계하며, "갑"으로 하여금 본 토지의 주택개발사업의 목적을 온전히 달성할 수 있도록 본 사업지의 토지 사용승낙서와 본 사업지의 건축물의 건축을 전제로 하는 시공사의 건축비 대출에 관한 토지주로부터의 동의를 책임진다.

2. "갑"은 "을"의 본 토지를 포함한 사업권을 매입하여 부동산 개발사업을 하기 위한 매매이며, "을"의 제4조 제1항의 의무를 다한 시점 이후의 건축 인허가와 건축물 준공에 관한 사항은 "갑"의 책임으로 한다.

3. "갑"과 "을"은 이 목적을 위하여 상호 선량한 관리자로서 협조하여야 한다.

제6조 [계약 불이행 및 손해배상 등]

1. 본 계약상의 권리, 의무이행과 관련하여 "갑", "을"은 상대방의 고의 또는 과실로 인하여 손해가 발생할 경우 상대방에게 그에 대한 손해배상을 청구할 수 있다.

2. "갑"의 계약 불이행은 계약금 포기로 하며, "을"의 계약 불이행은 "갑"이 지급한 계약금과 투입비의 배액 배상하는 것으로 한다.

제8조 [명의변경]

"갑"과 "을"은 자신이 지정하는 제3자로 하여금 명의를 변경케 할 수 있다. 다만 이때 명의인수자는 "갑"과 "을"의 모든 권리와 의무를 승계한다. 또한 명의인계자와 명의인수자는 연대하여 명의 변경에 대한 책임을 진다.

2) 한편, 원고와 피고 회사는 2015. 1. 21. 아래와 같은 내용의 이 사건 사업권매매계약에 관한 부칙을 체결하였다.

본 부칙은 2015년 1월 7.일에 체결한 본계약을 보완하기 위하여 작성하고 내용을 확인하며, 본계약과 같은 효력을 지닌다.

가. "갑"의 역할

- 1) 본 사업의 주체임을 인정하며, 인·허가, 건축, 분양 등 모든 책임을 진다.
- 2) "을"이 토지주와 계약한 계약서를 인정하고 승계하며, 그 책임을 다한다.
- 3) 본계약에 대하여 비밀을 준수하고 외부에 발설하지 아니한다.
- 4) 매매계약을 체결함에도 불구하고 토지주에게는 "을"과 공동사업을 진행하는 것으로 한다.

나. "을"의 역할

- 1) 사업권을 양도함을 인정하고 모든 사업의 주체가 "갑"임을 인정한다.
- 2) "갑"이 본 사업을 원활하게 진행할 수 있도록 최대한 협조한다.

- 3) "갑"이 본 토지를 담보로 대출받을 수 있도록 토지주의 동의를 받는다.
- 4) 본 사업지의 건축물의 건축을 전제로 하는 시공사의 건축비 대출을 받을 수 있도록 토지주의 설득에 협조한다.

다. 피고 C의 부동산매매계약 체결 등

- 1) 피고 회사의 전무이자 사내이사인 피고 C은 2015. 3. 17. E과 사이에, 피고 C과 I(원고의 대표자)을 공동매수인으로 하여 이 사건 F 토지를 매매대금 9억 원에 매수하되, 계약금 3억 원은 계약당일에, 잔금 6억 원은 2015. 8. 30.에 각 지급하기로 하는 내용의 부동산매매계약(이하 '이 사건 제2차 매매계약'이라 한다)을 체결하고, E에게 계약금 3억 원을 지급하였다.
- 2) 또한 같은 날 피고 C은 ① E과 사이에 이 사건 H 토지 중 E의 1/3 지분에 관하여 매매대금을 2억 원으로 한, ② 주식회사 J(이하 'J'이라 한다)과 사이에 위 H 토지 중 J의 2/3 지분(위 H 토지 중 G의 2/3 지분은 2014. 11. 25. E과 G의 형제인 K이 대표이사로 있는 J앞으로 그 소유권이 이전되었다)에 관하여 매매대금을 5억 원으로 한 각 부동산매매계약을 체결하였다.
- 3) 피고 C은 2015. 4. 24. 이 사건 F 토지와 H 토지에 관하여 L 주식회사 앞으로 설정되어 있던 각 근저당권의 피담보채무 5억 원을 대위변제하는 한편, 위 각 토지 등을 담보로 주식회사 M으로부터 대출을 받았고, 이 사건 H 토지에 관하여 E, J과 사이에 체결한 위 2015. 3. 17.자 각 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. E의 계약해지 통보 및 피고 D와 사이의 부동산매매계약 체결 등

- 1) I과 피고 C이 이 사건 제2차 매매계약에 따른 잔금을 지급하지 아니하자, E은 2015. 9. 1. I과 피고 C에게 '귀하는 2015. 3. 17. 이 사건 F 토지의 매매계약을 체결하고 2015. 8. 31.까지 잔금을 지급하기로 하였으나 이를 지키지 않아 본 부동산매매계약이 해지됨을 통보합니다'라는 내용의 2015. 8. 31.자 해지통보(이하 '이 사건 해지통보'라 한다)를 내용증명우편으로 각 발송하였다.
- 2) 위와 같은 사실을 알게 된 피고 C은 위 해지통보가 도달하기 전인 2015. 9. 1. E에게 이 사건 제2차 매매계약의 잔금 중 5억 원을 지급하였고, 같은 날 피고 회사의 대표이사인 피고 D는 E과 이 사건 F 토지에 관한 매매예약계약을 체결한 뒤, 그 다음 날 위 F 토지에 관하여 위 매매예약을

원인으로 한 소유권이전등기청구권가등기를 마쳤다.

3) 이후 피고들 측은 이 사건 F 토지와 H 토지 일대에 다세대주택을 신축하여 2016. 12. 23.경 사용승인을 받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 10, 11호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1, 3호증의 각 기재, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

피고 C와 피고 D는 이 사건 사업권양도계약에 의하여 피고 회사가 취득한 원고의 사업권을 승계(명의변경)한 다음, 다세대주택 신축사업을 진행하여 신축 건물에 대한 사용승인까지 마쳤으므로, 원고에게 이 사건 사업권양도계약에 따른 인수대금 3억 2,000만 원을 지급하여야 하고, 피고 회사 또한 이 사건 사업권양도계약 제8조에 따라 명의인수자인 피고 C, D와 연대하여 명의변경에 대한 책임을 부담하는바, 피고들은 연대하여 원고에게 위 3억 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

1) ① E의 이 사건 해지통보에 의하여 이 사건 제1차 매매계약이 해지됨에 따라, 위 제1차 매매계약이 유효함을 전제로 한 이 사건 사업권매매계약의 효력 또한 상실되었다고 할 것이다. ② 그렇지 않더라도, 이 사건 사업권매매계약 체결 당시 원고의 대표이사 I은 토지주 E와의 특수관계를 내세우며 본인이 아니면 토지주의 협조를 얻을 수 없고, N은행 여의도지점장으로부터 토지담보대출과 건축비 대출을 확약받았다고 거짓말 하였는바(I은 위와 같은 지주작업과 은행대출작업을 통틀어 '사업권'이라고 이야기하였다), 원고는 토지주의 사용승낙과 은행 대출을 받아 주지 아니하였고(이행지체), 그로 인하여 피고들이 달성하고자 한 계약목적을 달성할 수 없게 되었으며(이행불능), 아무런 실체가 없는 사업권을 내세워(원고는 단순히 미등기전매 차익을 노린 것에 불과하였다) 피고 회사를 기망하여 이 사건 사업권매매계약을 체결하였던 것이므로, 이 사건 답변서의 송달로써 이 사건 사업권매매계약을 해제 내지 취소한다. ③ 나아가, 피고 회사는 건축비 대출을 더 많이 받기 위하여 피고 회사의 임원인 피고 C, D의 명의로 매매계약을 체결하거나

소유권이전등기 등을 하였을 뿐, 피고 C, D가 피고 회사로부터 사업권을 승계하였던 것은 아니므로, 피고 C, D는 이 사건 사업권매매계약 제8조에 따른 명의인수자로서의 책임을 부담하지 아니한다. 따라서 원고의 피고들에 대한 이 사건 본소청구는 이유 없다.

2) 오히려 원고는 위와 같이 이 사건 사업권매매계약 제4조 제1항에 따른 토지주의 승낙 및 은행대출 의무를 이행하지 아니하였고, 그로 인하여 피고들은 약 9개월간 사업이 지연되는 손해를 입게 되었으므로(나아가 원고는 피고 회사가 신축한 건물에 가압류를 하여 분양 자체를 봉쇄하였다), 원고는 피고들에게 이 사건 사업권매매계약 제6조 제2항에 의하여 계약금의 배액(1억 6,000만 원)을 배상하고, 사업지연으로 인한 손해를 배상하여야 한다. 따라서 피고들은 원고를 상대로 반소로서 위 손해배상금 중 일부인 1억 원의 지급을 구한다1).

3. 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 사업권매매계약의 실효 여부

앞서 본 인정사실과 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 사업권매매계약에서는 이 사건 제1차 매매계약에 관한 원고의 권리 일체를 피고 회사에 승계하도록 규정하고 있어, 위 제1차 매매계약에 대한 매수인 등의 변경을 예정하고 있는 점, ② 이 사건 제2차 매매계약 체결 당시 원고의 대표자인 사내이사 I(E은 법인의 기관으로서의 I과 개인 I을 동일시하고 있었던 것으로 보인다)이 매도인 E에게 '앞으로는 피고 C 등이 (잔금 지급과 대출금 상환 등을) 처리할 것'이라고 이야기하였고, 이에 이 사건 F 토지, 이 사건 H 토지 중 E 지분, 이 사건 H 토지 중 J 지분으로 나누어 각 매매계약이 체결되었던 점, ③ 이후 E은 이 사건 해지통보에서 이 사건 제2차 매매계약상 매수인인 I과 피고 C를 수신인으로 하고, 이 사건 제2차 매매계약의 내용과 같은 '2015. 3. 17. 이 사건 F 토지에 관하여 잔금지급기일을 2015. 8. 31.(2015. 8. 30.의 오기로 보인다)로 정하여 체결한 매매계약'을 해지한다고 명시하였는바, 위 해지통보에서 지칭한 매매계약은 이 사건 제2차 매매계약으로 보이는 점 등에 비추어, 관련 당사자들의 의사는 이 사건 F 토지의 매매와 관련하여 당초의 이 사건 제1차 매매계약을 합의해지하고(적어도 묵시적으로) 이 사건 제2차 매매계약 등을 새로 체결하는 것(이 사건 제1차 매매계약에 의한 일부 대금지급은 이 사건 제2차 매매계약에 의한 대금지급에 갈음하기로 하고)이었다고 봄이 상당하므로, 피고들의 주장과 같이 이

사건 사업권매매계약이 이 사건 제1차 매매계약의 유효를 전제로 하고 있다거나 이 사건 해지통보에 의하여 비로소 이 사건 제1차 매매계약이 해지되었다고 하기 어렵다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 사업권매매계약의 해제 여부

1) 앞서 본 인정사실과 을 제2호증의 기재, 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 사업권매매계약 제4조 제1항은 원고에게 토지주의 토지사용승낙서와 건축비 대출의 동의에 대한 책임을 지우고 있으나, 원고 내지 I이 E 등의 토지사용승낙서를 받아 피고 측에 교부하거나 E에게 토지담보대출 내지 건축비 대출에 대한 동의를 요청한 사실을 인정할 만한 자료를 찾을 수 없는 점(오히려 E은 I으로부터 위와 같은 요청을 받았더라도 거절했을 것이고, 2015. 4. 24. 이 사건 F 토지와 H 토지 등에 피고 C을 주채무자로 하는 근저당권을 설정해주었던 것은 피고 C으로부터 그에 상응하는 매매대금을 받았기 때문에 피고 C의 요청에 따라 위와 같은 담보대출을 허락한 것일 뿐, I의 설득에 의한 것은 아니었다는 취지로 증언하였다), ② 원고는 이 사건 사업권매매계약 제4조 제1항이 부칙에 의하여 건축비 대출에 대한 '토지주의 동의'를 받는 것이 아닌 단순히 '토지주의 설득에 협조'하는 것으로 수정되었다고 주장하나, 위 부칙은 이 사건 사업권매매계약의 내용을 보완하기 위한 것으로서 이 사건 사업권 매매계약과 동일한 효력을 가진다고 규정하고 있고(부칙 전문 참조), 위 부칙 나의 4항의 규정이 위 사업권매매계약 제4조 제1항의 적용을 명시적으로 배제하거나 그 내용이 서로 양립할 수 없다고 단정하기도 어려운 이상, 원고가 더 이상 위 사업권매매계약 제4조 제1항에 따라 토지주의 대출동의를 받아줄 의무를 부담하지 않는다고 볼 수 없는 점, ③ E은 이 사건 제1차 매매계약 체결 당시 원고가 이 사건 F 토지와 H 토지를 개발하여 잔금을 지급할 수 있도록 원고의 개발행위에 동의한 바 있기는 하나, 원고에게 위 각 토지에 관한 독점적인 개발사업권을 부여하거나 그 사업권의 양도를 허락한 사실은 없는 것으로 보일 뿐만 아니라[그 때문에 원고가 E에게 이 사건 사업권매매계약 체결 사실을 묵비하였던 것으로 보인다(이 사건 사업권매매계약 부칙 가의 4항 참조)], 원고가 위 제1차 매매계약의 계약금도 제때 지급하지 아니하고, 이후 1차 잔금의 지급마저 정해진 기일까지 이행하지 아니함에 따라 E이 원고(또는 I)에 대한 신뢰를 상실한 상태였던 것으로 보아, 원고의 주장과 같이

E으로부터 명시적인 토지사용승낙서를 받을 필요 없이 E에게 그 협조만 당부하면 충분하였다고 단정하기도 어려운 점 등을 고려하면, 원고가 이 사건 사업권매매계약 제4조 제1항에 따른 의무를 불이행하였다고 봄이 상당하다(나아가 피고들은 I로부터 기망당하였다고도 주장하나, 피고들이 제출한 증거만으로는 원고 내지 I이 처음부터 토지사용 및 대출실행에 대한 토지주의 동의를 받아 줄 의사와 능력이 없이 피고 회사를 기망하였다고 인정하기에 부족하고, 앞서 본 바와 같이 원고가 당초 E으로부터 이 사건 F 토지와 H 토지의 개발에 대한 허락을 받기는 하였던 이상, 원고가 주장하는 사업권이 전혀 실체가 없는 것이라고 단정하기도 어려우므로, 기망에 의한 취소 주장은 이유 없다).

2) 따라서 이 사건 사업권매매계약은 피고들의 이 사건 답변서의 송달로써 적법하게 해제되었다고 할 것이므로, 위 사업권매매계약이 여전히 유효함을 전제로 한 원고의 피고들에 대한 이 사건 본소청구는 이유 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 원고의 피고들에 대한 손해배상책임의 성립 여부

1) 피고 회사에 대한 책임 가) 이 사건 사업권매매계약 제6조 제2항에 의하면 원고가 이 사건 사업권매매계약을 위반한 경우 피고 회사가 지급한 계약금의 배액을 배상하기로 규정하여 손해배상의 예정액을 정하고 있는바, 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 사업권매매계약 제4조 제1항에서 정한 토지주의 토지사용승낙서와 건축비 대출에 대한 동의를 받아 줄 의무를 불이행하였으므로, 위 사업권매매계약 제6조 제2항에 따라 채무불이행에 대한 손해배상으로 피고 회사에게 계약금(8,000만 원)의 배액 상당액 1억 6,000만 원(= 8,000만 원 × 2) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 나아가 피고 회사는 원고의 채무불이행으로 인하여 피고 회사의 사업이 지연된 데 따른 손해에 대한 손해배상도 구하나, 위 손해는 특별손해에 해당한다고 할 것인데, 계약 당시 손해배상액을 예정한 경우에는 다른 특약이 없는 한 채무불이행으로 인한 통상손해는 물론 특별손해까지도 위 예정액에 포함되고, 실제 손해가 위 예정액을 초과한다 하더라도 그 초과 부분을 따로 청구할 수 없으므로(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다41719 판결 등 참조), 피고 회사가 위와 같은 손해배상 예정액의 청구와는 별도로 원고에 대하여 사업 지연으로 인한 손해의 배상까지 구할 수는 없다고 할

것이다. 따라서 피고 회사의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고 C, D에 대한 책임 피고 C, D는, 이 사건 사업권매매계약의 당사자이자 사업 시행의 주체는 피고 회사이고, 피고 C, D는 이 사건 사업권매매계약 제8조에 의한 명의인수자에 해당하지 않는다고 주장하고 있는바, 이 사건 사업권매매계약의 불이행으로 인한 손해배상을 구하는 피고 C, D의 각 반소청구는 그 주장 자체로 이유 없다.

나. 손해배상 예정액의 감액

1) 이 사건 사업권매매계약 제6조 제2항의 규정은 손해배상액의 예정에 해당하므로, 위 예정액이 부당히 과다한 경우 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다(민법 제398조 제2항 참조). 위 규정에서 정한 손해배상 예정액인 '계약금의 배액' 상당액(1억 6,000만 원)은 이 사건 사업권매매계약의 전체 대금(4억 원)의 40%(= 1억 6,000만 원/4억 원 × 100)에 이르는 점, 피고들도 원고가 적어도 부동산 중개 역할을 수행하였던 사실은 인정한 점(피고들의 2017. 6. 14.자 준비서면 제4면 참조) 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정에 비추어 볼 때, 위 사업권매매계약 제6조 제2항에 따른 손해배상 예정액은 부당하게 과다하다고 판단되므로, 위 예정액을 6,000만 원(= 4억 원 × 15%)으로 감액하여 인정함이 상당하다.

2) 따라서 원고는 피고 회사에게 채무불이행에 대한 손해배상으로 6,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날인 2017. 4. 6.부터 피고 회사가 구하는 바에 따라 이 판결 선고일인 2017. 12. 21.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 피고 회사의 원고에 대한 이 사건 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 피고들에 대한 이 사건 본소청구와 피고 C, D의 원고에 대한 이 사건 각 반소청구, 피고 회사의 원고에 대한 나머지 반소청구는 모두 이유 없어 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이광영

판사장민하

판사김경준

1) 피고들은 반소장 제3면에서 이 사건 사업권매매계약의 효력이 상실됨에 따라 원고가 피고

회사로부터 지급받은 계약금 8,000만 원을 반환할 의무를 부담한다고도 주장하였으나, 이 사건 반소청구에서는 손해배상만을 청구하고 있는 것으로 보인다(피고들의 2017. 9. 8.자 준비서면 제16면 참조).