

서울고등법원 2020. 8. 19 선고 2019나2045488(본소), 2019나2045501(반소) 판결
[매매잔대금청구 · 계약금 반환]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 법무법인 해승

담당변호사 김세환

피고(반소원고), 항소인

주식회사 C

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 박건률

변론 종결 2020. 6. 24.

판결 선고 2020. 8. 19.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2019. 9. 27. 선고 2018가합591165(본소), 2019
가합527925(병합), 2019가합531207(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)로부터 서울 관악구 D 대 102㎡에 관하여 2018. 10. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료받음과 동시에 원고에게 386,553,846원을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 131,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고의 반소 청구에 관한 부분을 취소한다. 원고는 피고에게 131,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

피고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거에다가 이 법원에 추가로 제출된 증거들을 보태어 보아도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다.

이에 이 법원이 이 사건에 관하여 실시할 판결의 이유는, 피고가 이 법원에서 항소이유로 강조하거나 새로이 하는 주장에 관한 판단을 아래 제2항에서 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 주장 및 판단

가. 착오를 이유로 한 취소, 채무불이행에 따른 해제권 행사, 해제조건부 법률행위의 무효 주장에 관한

판단

피고는, ① 원고가 이 사건 매매계약 체결 당시 피고에게 재건축 추진을 위해 이 사건 부동산 인근 토지 소유자들 10인의 동의서를 모두 받아주겠다고 하여 피고가 원고의 위 말을 믿고 이 사건 매매계약을 체결하게 된 것인바, 피고의 이와 같은 착오는 원고에 의해 유발된 것이므로 이 사건 매매계약을 착오를 이유로 취소하고, ② 원고가 인근 토지 소유자들의 동의를 모두 받아줄 의무가 있음에도 이를 이행하지 않았으므로 이 사건 매매계약을 채무불이행을 이유로 해제하며, ③ 이 사건 매매계약은 재건축이 원만히 진행될 것을 조건으로 한 법률행위인데 위 조건이 성취되지 않았으므로 이 사건 매매계약이 무효라고 각 주장하며 계약금의 반환을 구하나, 제출된 증거만으로는 원고가 이 사건 부동산 인근 토지 소유자들 10인의 동의를 받아주겠다고 하였다거나 이 사건 매매계약이 재건축이 원만히 진행될 것을 조건으로 하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 각 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.

나. 이 사건 계약금의 감액 주장에 관한 판단

1) 피고는, 원고에게 지급한 계약금 131,000,000원은 손해배상 예정으로서 감액되어야 한다고 주장한다.

2) 매매당사자 사이에 수수된 계약금에 대하여 매수인이 위약하였을 때에는 이를 무효로 하고, 매도인이 위약하였을 때에는 그 배액을 상환할 뜻의 약정이 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 계약금은 민법 제565조 소정의 해약금의 성질을 가질 뿐만 아니라, 민법 제398조 제1항 소정의 손해배상액의 예정의 성질도 가진다(대법원1992. 5. 12. 선고 91다2151 판결 참조).

기초사실에 의하면 원 · 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 "피고는 2018년 11월 30.일 잔금 예정일 전에 위 매매계약을 포기하거나, 잔금 지급일인 2018년 11월 30.일까지잔금을 지급하지 않을 경우 계약금을 포기한다."는 내용의 약정을 한 사실을 알 수 있는바, 위 법리에 비추어 이 사건 계약금은 민법 제565조 소정의 해약금 및 민법 제398조 제1항 소정의 손해배상액의 예정의 성질을 가진다고 할 것이다.

그런데 피고가 2018. 11. 29.경 원고에게 이 사건 매매계약을 포기한다는 의사를 표시하여 이 사건

매매계약이 피고의 해약금에 기한 해제권 내지 약정해제권 행사로서 해제되었음은 앞서 본 바와 같다. 이처럼 채무불이행 사유 발생 전에 이미 해약금에 기한 해제권 내지 약정해제권 행사로 이 사건 매매계약이 해제된 이상, 그 이후 채무불이행을 이유로 한 해제 및 그로 인한 손해배상 예정액의 감액 문제는 더 이상 생길여지가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 설령 이 사건 계약금에 관한 손해배상 예정액의 감액이 문제된다고 하더라도, 기초사실에다가 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 부동산 매매계약에서 매매대금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 약정하는 것은 일반적인 거래관행이나, 피고는 스스로 이 사건 부동산에 관한 매매대금의 약 15%에 해당하는 131,000,000원을 이 사건 계약금으로 정한 점, ② 재건축 사업을 진행하는 과정에서 이 사건 부동산의 붕괴 발생시 원고와 제1심 공동원고 B에게 평당 7,500,000원에 상응하는 공사비를 지급해야 하는 의무를 부담하고 있었던 피고로서는 이러한 과중한 의무를 부담하는 대신 이 사건 부동산을 매수하여 재건축 사업을 진행하는 것이 더 합리적이라는 유인이 있었던 것으로 보이는바, 이 사건 매매계약을 제대로 이행하지 못하여 발생할 손실의 위험성도 감수하여야 할 필요가 있었다고 할 것인 점, ③ 손해배상액의 예정이 손해의 발생사실과 손해액에 대한 입증곤란을 배제하고 분쟁을 사전에 방지하여 법률관계를 간이하게 해결하는 것 외에 채무자에게 심리적으로 경고를 줌으로써 채무이행을 확보하려는 이행확보의 기능도 가지고 있다는 점에서 더욱 그러한 점, ④ 계약금 포기각서는 피고의 자발적 의사에 의하여 작성된 것이고, 그 작성과정에서 원고가 우월적 지위에서 피고에게 그 작성을 강요하거나 압박을 가하였다고 볼 만한 사정이 전혀 없는 점, ⑤ 원고 및 제1심 공동원고 B의 각 소유 부동산이 2018. 11. 28. 철거되고 2018. 11. 30. 건축물 대장에 말소처리 되는 등 이 사건 매매계약 과정에서 원고 등이 입은 손해가 상당한 점 등을 고려하면, 이 사건 계약금의 액수가 피고에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃게 할 정도라고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 위와 같은 이유에서도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구 및 피고의 반소 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이

판결한다.

재판장 판사 김종기, 판사 방웅환, 판사 이양희