

서울중앙지방법원 2021. 7. 23 선고 2021가합502462 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2022. 1. 20 선고 2021나2032508 판결

서울중앙지방법원 2021. 7. 23 선고 2021가합502462 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 서성건

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 정세

담당변호사 정기종, 김계향

2. C

소송대리인 법무법인 제이피

담당변호사 김용욱

변 론 종 결 2021. 7. 9.

판 결 선 고 2021. 7. 23.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 원고에게 각 1,000,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 D(이하 'D'라 한다)는 2018. 6. 20. 피고 B와 서울 송파구 E 대 312.9㎡를, 피고 C와 F
대 312.9㎡(이하 위 E 토지와 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)를, 각 100억 원에 매수하되, 그
대금 중 계약금 10억 원은 계약 당일, 중도금 20억 원은 2018. 11. 20., 잔금 70억 원은 2019. 4.
20. 각 지급하기로 하는 각 매매계약을 체결하였다(이하 각 '피고 B 매매계약', '피고 C 매매계약'이라
하고, 통틀어 '이 사건 각 매매계약'이라 한다). 이 사건 각 매매계약 중 계약의 해제 및 손해배상에
관한 내용은 아래와 같다('피고'는 피고 B 매매계약에서는 피고 B을, 피고 C 매매계약에서는 피고 C을
의미한다).

제10조(계약의 해제 또는 해지)

① 피고와 원고의 계약 해제 또는 해지

피고 또는 원고가 계약조건을 성실히 이행하지 않을 경우

② 피고와 원고는 계약금 지급 후, 계약의 해제 또는 해지 사유가 발생할 경우 그 상대방에
게 1회에 한하여 계약이행을 최고하여야 한다.

③ 원고가 이 사건 각 매매계약을 위반하여 계약이 해지된 경우에는 계약금은 해약금으로
전환되며, 기지급된 계약금은 피고에게 귀속된다.

④ 원고가 중도금 지급일까지 피고에게 약정한 금액이 지불되지 않을 경우, 계약은 자동 해

지되고 기지급된 계약금은 반환되지 않는다(단, 당사자 간의 협의에 의하여 2개월을 연장할 수 있다).

⑤ 피고가 이 사건 각 매매계약을 위반하여 계약을 해지할 경우에는 계약금의 배액을 배상하여야 한다.

제11조(위약 및 손해배상)

① 당사자 일방의 귀책사유에 의하여 이 사건 각 매매계약 해제 또는 해지되는 경우 상대방은 귀책사유자에 대하여 통상관례에 따라 귀속 및 손해배상을 청구할 수 있다.

② 원고는 중도금 지급에 관하여 지급일까지 피고에게 약속한 금액을 지불하되, 최고 2개월을 연기할 수 없다.

나. D는 이 사건 각 매매계약에 따른 중도금 지급기한이 지나도록 각 중도금을 지급하지 못하던 중, 2018. 11. 13. 피고 B과, 그 무렵 피고 C과, 각 중도금지급기일을 2019. 1. 20.로 연장하기로 합의하였다.

다. D는 2019. 1. 20.이 지나도록 여전히 각 중도금을 지급하지 못하던 중, 2019. 1. 22. 피고 B과 그 중도금 지급기일을 2019. 3. 29.로 연장하되, 그중 2억 원을 2019. 2. 19.까지 지급하고, 토지매입 완료 시 그로부터 1주일 내(단 최장 2019. 3. 29.까지)에 3억 원을 지급하며, 2019. 3. 29. 남은 중도금 15억 원을 지급하기로 하고, 잔금 지급 전 기존 대금에서 5억 원을 추가하여 그 잔금 지급기일을 2019. 9. 30. 혹은 PF 시(“PF 대출 실행 시”를 의미하는 것으로 보인다)로 연장하기로 약정하였다.

라. 원고와 D, 피고들 사이에 2019. 2.경 D의 이 사건 각 매매계약 상 매수인의 지위를 원고가 인수하기로 하는 각 권리의무 승계계약을 체결하면서, 각 중도금 지급기한을 2019. 3. 29.로, 각 잔금 지급기한을 2019. 7. 20. 또는 원고가 위 토지 위에 추진 중인 사업 관련 PF 대출 실행 시로 변경하기로 하였다.

마. 원고는 2019. 3. 29.까지 피고들에게 이 사건 각 매매계약상 중도금을 지급하지 않았다.

바. 피고들은 2019. 4. 1. 원고에게 2019. 4. 10.까지 중도금의 지급을 최고하면서, 만일 이행하지 않을 경우 이 사건 각 매매계약이 자동으로 해제1) 된다는 내용이 담긴 이행최고서를 각 발송하였고,

위 각 최고서는 그 무렵 원고에게 도달하였다.

사. 원고는 2019. 4. 10.까지 피고들에게 이 사건 각 매매계약상 중도금을 지급하지 않았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 5, 6, 8, 10호증, 을가 제1에서 4호증(가지번호를 포함, 이하 같다), 을나 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

피고들은 이 사건 각 매매계약을 해제하였으나, 이로 인해 아무런 손해를 입지 않았다. 피고들이 이 사건 각 매매계약 제10조 제3항, 제4항(이하 ‘이 사건 물취약정’이라 한다)에 따라 물취한 각 계약금은 손해배상액의 예정이인데, 이는 손해의 발생을 전제로 하므로 손해가 없는 피고들은 계약금을 물취할 수 없고, 원고에게 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 설령 피고들이 이를 물취할 수 있다 하더라도, 계약금 전부를 물취하는 것은 부당하고, 적당히 감액되어야 하므로, 피고들은 원고에게 감액된 부분을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고들 주장의 요지

1) 피고들은 이 사건 각 매매계약상 중도금 지급기한을 수차례 연장하여 주었음에도, 원고는 중도금을 지급하지 않았고, 최종적으로 상당한 기간(2019. 4. 10.까지)을 정하여 중도금 지급을 최고하면서 그 때까지 중도금을 지급하지 않은 경우 이 사건 각 매매계약이 자동으로 해제된다고 하였다. 원고는 최종 기한까지도 중도금을 지급하지 않아 이 사건 매매계약이 해제되었고, 계약금은 이 사건 각 매매계약에 따라 물취되었다.

2) 한편 위 계약금 상당은 위약벌이므로, 감액의 대상이 아니고, 설령 손해배상액의 예정이라 하더라도 감액 사유가 존재하지 않는다.

3. 판단

가. 이 사건 각 매매계약의 해제 여부

1) 원고는 이 사건 각 매매계약상 중도금 지급기한까지 중도금을 지급하지 않아, 피고들과 각 중도금 지급기한을 2019. 1. 20., 2019. 3. 29.로 각 연장한 사실, 원고는 2019. 3. 29.에도 각 중도금을 지급하지 않았고, 피고들은 2019. 4. 1. 원고에게 2019. 4. 10.까지 중도금을 지급하지 않으면 이 사건 각 매매계약이 해제된다는 최고서를 발송하여 위 최고서가 그 무렵 원고에게 도달한 사실, 원고는 2019. 4. 10.까지도 중도금을 지급하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 따라서 이 사건 각 매매계약은 2019. 4. 11. 원고의 중도금 지급에 관한 채무불이행으로 인하여 해제되었다.

나. 청구원인에 관한 판단

1) 관련 법리

가) 당사자 사이에 채무불이행이 있으면 위약금을 지급하기로 약정한 경우에 위약금 약정이 손해배상액의 예정인지 위약벌인지는 구체적인 사건에서 개별적으로 판단해야 할 의사해석의 문제이다. 그런데 위약금은 손해배상액의 예정으로 추정되므로(민법 제398조 제4항), 위약금을 위약벌로 해석하기 위해서는 이를 위약벌로 인정할 만한 특별한 사정이 있어야 한다. 위약금의 법적 성격을 판단할 때에는 계약을 체결할 당시 위약금과 관련하여 사용하고 있는 명칭이나 문구뿐만 아니라 계약 당사자의 경제적 지위, 계약 체결의 경위와 내용, 위약금 약정을 하게 된 경위와 그 교섭 과정, 당사자가 위약금을 약정한 주된 목적, 위약금을 통해 그 이행을 담보하려는 의무의 성격, 채무불이행이 발생한 경우에 위약금 이외에 별도로 손해배상을 청구할 수 있는지 여부, 위약금액의 규모나 전체 채무액에 대한 위약금액의 비율, 채무불이행으로 발생할 것으로 예상되는 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 합리적으로 판단하여야 한다(대법원 2016. 7. 14. 선고 2012다65973 판결 등 참조).

나) 채권자와 채무자 사이에 채무불이행을 원인으로 한 손해배상액을 예정한 경우에는 손해발생 및 손해액에 대한 입증은 필요하지 아니하고, 그 예정액이 과다하여 감액될 사정이 없는 한 채무불이행사실만으로 채권자는 채무자에 대하여 손해배상예정액을 지급할 것을 청구할 수 있고(대법원 1991. 1. 11. 선고 90다8053 판결 등 참조), 손해가 발생하지 아니한 사실을

입증한다고 하여 예정배상액 지급의무를 면할 수 있는 것도 아니다[대법원 2007. 2. 8. 선고 2006다26595(본소), 2006다26601(반소) 판결 참조].

다) 위약금 약정이 손해배상액의 예정과 위약벌의 성격을 함께 가지는 경우 특별한 사정이 없는 한 법원은 당사자의 주장이 없더라도 직권으로 민법 제398조 제2항에 따라 위약금 전체 금액을 기준으로 감액할 수 있다. 이때 그 금액이 부당하게 과다한지는 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적과 내용, 위약금 약정을 한 동기와 경위, 계약 위반 과정, 채무액에 대한 위약금의 비율, 예상 손해액의 크기, 의무의 강제를 통해 얻는 채권자의 이익, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 위약금의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 볼 수 있는지를 고려해서 판단해야 한다(대법원 2020. 11. 12. 선고 2017다275270 판결 등 참조).

2) 이 사건 물취약정이 손해배상액의 예정에 해당하는지 여부

앞서 본 사실 및 증거들, 변론 전체 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 이 사건 물취약정은 손해배상액의 예정으로 봄이 타당하다. 따라서 피고들은 원고의 채무불이행 즉, 중도금 미지급으로 인한 손해의 발생 사실을 입증할 필요가 없고, 원고가 피고들에게 손해가 발생하지 않았다는 사실을 입증하였다 하더라도 여전히 피고들은 원고에게 손해배상액의 예정에 따른 돈을 청구할 수 있다.

① 위약금을 위약벌로 해석하기 위해서는 이를 위약벌로 인정할 만한 특별한 사정이 있어야 한다.

그런데 이 사건 물취약정의 문언은 ‘계약금은 해약금으로 전환되며, 피고에게 귀속된다’거나, ‘기지급된 계약금은 반환되지 않는다’라고만 하고 있을 뿐, 명시적으로 위약벌이라는 취지의 내용은 존재하지 않는다.

② 이 사건 물취약정 중 제10조 제3항은 “원고가 이 사건 각 매매계약을 위반하여 계약이 해지된 경우 계약금은 해약금으로 전환되며, 기지급된 계약금은 피고에게 귀속된다”라고 정하고 있다. 해약금은 아무런 해제사유가 존재하지 않음에도 해약금을 지급하고 계약을 임의로 해제할 수 있게 하는 것으로, 채무불이행으로 인한 해제 시에는 원래 의미의 해약금을 지급할 이유가 없다. 따라서 해약금이라는 표현은 법률전문가가 아닌 원고와 피고들의 입장에서, 원고의 채무불이행을 이유로 피고들이 이 사건

각 매매계약을 해제하는 경우, 계약금이 원고의 채무불이행에 대한 대가의 의미를 가지므로, 피고들이 계약금을 돌려주지 않고자 하는 의미로 사용된 것으로 보인다. 그리고 일반적으로 채무불이행으로 인한 ‘대가’는 곧 손해배상금을 의미한다.

③이 사건 각 매매계약 제10조는, 매도인인 원고의 채무불이행을 원인으로 하여 이 사건 각 매매계약을 해제하는 경우 매수인인 피고들은 계약금을 몰취할 수 있고, 매수인인 피고들의 채무불이행을 원인으로 하여 이 사건 각 매매계약이 해제되는 경우 피고들은 매도인인 원고에게 계약금의 배액을 지급하여야 한다고 정하고 있다. 이는 일반적인 거래관행에서 손해배상액을 예정할 때 사용하는 문구이다.

④이 사건 각 매매계약 제10조 제5항은 매도인인 피고들의 채무불이행을 원인으로 이 사건 각 매매계약이 해제되는 경우를 규정하는데, 이때에는 계약금의 배액을 ‘배상’한다고 표현하고 있다. 일반적으로 배상은 손해배상을 의미한다. 이것과의 균형상 원고의 채무불이행으로 인한 해제 시에 관한 규정(이 사건 몰취약정)도 손해배상을 규정하고자 한 것으로 해석된다.

3) 손해배상 예정액의 감액 여부

이 사건 몰취약정에 따라 예정된 손해배상액은 이 사건 각 매매계약의 계약금 상당의 10억 원인데, 앞서 본 사실 및 그 증거들, 변론 전체 취지에 의하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 위 10억 원이 부당하게 과다하다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 손해배상 예정액을 감액할 수 없다.

①이 사건 각 매매계약에 의하면 계약금을 매매대금의 10%로 정하였고, 이를 손해배상의 예정액으로 정하였다. 이러한 비율은 거래 관행에 비추어 볼 때 일반적인 수준에 해당한다(대법원 2007. 12. 13. 선고 2006다29709판결 등 참조). 몰취되는 계약금이 적지는 않으나, 그것은 계약금의 비율이 부당하게 높게 책정되었기 때문이 아니라 이 사건 각 매매계약의 대금 자체가 100억 원의 거액이기 때문이다.

②원고 측이 피고들과 이 사건 각 매매계약을 체결할 때, 피고들이 원고 측에 비하여 우월한 지위에 있었다거나, 원고 측이 피고들과 이 사건 각 매매계약을 체결할 수밖에 없었다는 등의 사정은 보이지 않는다. 원고 측은 이 사건 각 매매계약의 내용을 모두 확인하고 동의하여 계약을 체결하였다.

③피고들은 원고의 사정을 고려하여 이 사건 각 매매계약이 정한 최초의 중도금 지급기한인 2018. 11. 20.을 2019. 4. 10.까지 4개월 이상을 연장하여 주었다. 그럼에도 원고는 중도금을 지급하지 못하였는데, 피고들은 그 기간 중도금을 지급받았다면 얻을 수 있었던 금융이익을 포기하게 되고, 또 새로운 매수자를 물색하여야 하는 추가적 비용이 발생하는 등의 손해가 발생한 것으로 보인다.

다. 소결

따라서 원고가 제출한 증거만으로는 피고들이 법률상 원인 없이 계약금 상당의 각 10억 원을 취득하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 받아들이지 않는다.

4. 결론

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

재판장 판사 허명산, 판사 심현근, 판사 정신영

1) 피고들의 각 최고서에는 ‘해지된다’라는 표현을 사용하고 있으나, 해제를 의미하는 것으로 보인다.