

수원지방법원 안양지원 2023. 6. 21 선고 2022가단127823 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 세림

담당변호사 오치원, 이준현, 곽지연, 유가희

피 고 1. C

2. D

피고들 소송대리인 법무법인 안양

담당변호사 안경진

변 론 종 결 2023. 5. 10.

판 결 선 고 2023. 6. 21.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고들에게 90,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다

앞는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2019. 12. 23. 피고 C과 사이에, 피고들 소유의 과천시 E아파트 F호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 매매대금 18억 원에 매수하는 계약을 체결하였고, 계약금 1억 8,000만 원은 계약 시 지급하고, 중도금 중 1억 5,000만 원은 2020. 1. 31. 지급하며, 중도금 3억 원은 2020. 3. 23. 지급하고, 잔금 11억 7,000만 원은 2020. 4. 29. 지급하기로 약정하였다(이하 원고들과 피고들 사이에 이 사건 부동산에 관하여 체결된 매매계약을 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 위 매매계약의 특약사항 제6항은 ‘본 계약은 공동매도인 C, D을 대리하여 처 C이 계약하며 C이 모든 책임을 지기로 하고 계약금 지급전까지 D은 본인입회 서명날인하거나 위임장을 첨부해주기로 한다’고 정하고 있다.

나. 원고들은 피고들에게 2019. 12. 23. 계약금 1억 1,000만 원을 지급하였다.

다. 원고들과 피고들은 2019. 12. 31. 위 가.항 기재와 같은 내용의 매매계약서를 작성하였는데, 위 매매계약서의 매수인란에는 피고 D의 인감이 날인되어 있다. 원고들은 2019. 12. 31. 피고들에게 계약금 7,000만 원을 지급하였다.

라. 이후 원고들과 피고들은 2020. 3. 21.경 잔금기한을 2020. 5. 29.로 변경한 매매계약서를 작성하였으며, 원고들은 그즈음 피고들에게 중도금 4억 5,000만 원도 지급하였다.

마. 원고들은 피고들에게 2020. 3. 23. ‘① 매수인은 본계약의 잔금을 2020. 4. 29.을 2020. 5. 29.로 연장하고 잔금 지급과 동시에 소유권이전을 하기로 한다. ② 2020. 5. 29. 잔금 이행을 하지 않을 시는 매수자는 계약금 금 1억 8천만 원을 포기하기로 하며 기지급된 중도금은 매도자는 매수자에게 지급하기로 하며 매수자는 이에 따른 소송을 제기하지 않기로 한다.’는 취지의 각서(이하 ‘이 사건 각서’라 한다)를 작성하여 주었다.

바. 원고들과 피고들은 2020. 5. 29. 아래와 같은 내용의 권리포기각서(이하 ‘이 사건

권리포기각서'라 한다)를 작성하였으며, 피고들은 같은 날 원고들에게 중도금으로 수령한 4억 5,000만 원을 반환하였다.

3. 포기각서내용

상기 본인은 위 표시 부동산을 2019. 12. 19. 매매계약을 하였으나 본인(각서인)의 사정에 의하여 잔금 지급이 여의치 않아 상호 협의 하에 권리(매매계약)를 포기하고(매수권리포기) 매도인은 중도금 금 4억 5천만원을 반환받기로 하며 매수인은 계약금 금 1억 8천만원을 포기하기로 하고 본 권리포기각서를 작성한다.

매수인은 권리를 포기하며 본건과 관련한 어떠한 법적절차도 진행하지 않기로 하며{특히 매도자의 권리행사(재산권행사)에 지장을 줄 경우(피해가 있을 경우) 등} 만약에 법적 절차를 진행할 시는 민·형사상의 모든 책임을 지기로 하며, 후일을 대비하여 이를 확실하게 하기 위해 포기 각서를 작성해 기명 날인한다.

권리포기인(매수인): 원고 A

원고 B

중도금반환자(매도인): 피고 C

피고 D

입회인(G공인중개사): H

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 8호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 각 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

가. 이 사건 매매계약은 ① 원고들이 피고 D의 위임 여부를 확인하지 못하였던 점, ② 원고들이 중개대상물을 확인하지 못하였고 매매계약 체결 당시 해당 부동산의 누수상태에 대하여 고지받거나 현장답사의 기회를 제공받지 못하였던 점 등에 기하여 무효 또는 착오 취소가 가능한 상태였다. 그럼에도 피고 C와 공인중개사 H은 이 사건 매매계약의 무효 여지가 있다는 점을 원고들에게 설명해 주지 않은 채 계약을 유지하지 않으려는 원고들에게 강요하여 이 사건 각서 및 권리포기각서를 작성하게 하였다.

나. 이 사건 각서 및 권리포기각서는 이 사건 매매계약 체결 직후부터 계약 철회 요청을 거듭한 원고들의 이해관계에 반하는 것으로, 객관적·합리적 의사해석과 외부로 표시된 행위에 의하여 추단되는 당사자의 의사가 일치하지 않는 경우에 해당하여 부제소합의에 해당하지 않는다.

다. 나아가 원고들과 피고들 사이의 손해배상의 예정액에 관한 화해계약이 성립되었다고 하더라도, 이는 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한 경우 법원이 이를 감액할 수 있도록 한 민법 제398조 제2항의 적용을 사전에 배제하는 것으로 무효이다.

라. 따라서 이 사건 매매계약의 체결 경위 등에 비추어 보아 이 사건 매매계약에서 정한 손해배상의 예정액 1억 8,000만 원은 부당하므로 이를 50%로 감액하여야 한다.

3. 피고들의 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고들의 주장

원고들은 이 사건 권리포기각서를 작성하면서 이미 피고들에게 지급한 중도금을 반환받고 계약금을 포기하기로 한 부제소합의를 하였던바, 이 사건 소는 부제소 합의에 반하여 제기된 것으로 부적법하다.

나. 이 사건 권리포기각서에 대한 해석

이 사건 권리포기각서는 원고들이 이미 한 번 연장된 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 못함으로써 원고들과 피고들 사이에 이 사건 매매계약을 해제하기로 하면서, 피고들이 이미 지급받은 중도금은 원고들에게 반환하되, 원고들이 계약금은 포기하기로 하는 내용의 약정이고, 원고들은 이 사건 권리포기각서로서 향후 피고들에 대하여 이 사건 매매계약에 관한 부제소합의(이하 ‘이 사건 부제소합의’라 한다)를 하였다고 봄이 타당하다.

즉 이 사건 권리포기각서는 원고들의 채무불이행이 발생한 이후에 손해배상액에 관하여 합의한 화해계약이자 부제소합의에 해당할 뿐, 민법 제398조에서 정한 손해배상의 예정으로 볼 수 없다.

다. 원고들의 이 사건 부제소합의의 무효 주장에 관한 판단

- 1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 권리포기각서에서 계약금으로 손해배상액으로 정한 것을 민법 제398조에서 정한 손해배상의 예정으로 볼 수 없으므로, 원고들의 강행법규 위반으로 인한 이 사건 부제소합의 무효 주장은 이유 없다.
- 2) 또한, 이 사건 부제소합의가 원고들이 주장하는 바와 같이 객관적 · 합리적 의사해석과 외부로 표시된 행위에 의하여 추단되는 원고들의 의사가 일치하지 않는 경우라고 볼 수 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 그 자체로 이유 없다.
- 3) 나아가 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 부제소합의를 포함한 이 사건 권리포기각서가 피고들 또는 공인중개사 H의 강박에 의하여 작성되었다거나 이 사건 매매계약에 무효 또는 취소 사유가 있었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고들은 특히 이 사건 매매계약에 피고 D의 적법한 위임이 없었다는 취지로 주장하나, 피고 D은 이 사건 매매계약의 무효를 주장하고 있지 아니하고 이 사건 매매계약이 효력을 인정하고 있는 이상, 원고들의 위 주장은 그 자체로 이유 없다).

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 소는 소의 이익이 없어 부적법하므로 이를 각하하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이정아