

서울고등법원 2016. 7. 8 선고 2016나2004707 판결 [계약금 반환청구]

전 문

원고, 항소인 1. A

2. B

피고, 피항소인 C

변론 종결 2016. 6. 17.

판결 선고 2016. 7. 8.

제 1 심판결 서울서부지방법원 2015. 12. 10. 선고 2014가합36320 판결

주 문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고 A에게 3억 5,000만 원, 원고 B에게 1억 5,000만원 및 각 이에 대하여 2007. 6. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 적을 이유는 ① 제1심판결 제2쪽 '각주 1)'을 삭제하고, ② 제5쪽 6번째 줄과 8번째 줄의 '2007. 9. 23.'을 '2007. 9. 13.'로 고치며, ③ 아래와 같이 제7쪽 9번째 줄부터 제8쪽 첫 번째 줄['라)항' 부분]을 고치거나 원고들이 당심에서 제기한 주장에 대한 판단을 추가하는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 고치거나 추가하는 부분

가. H 소유 지분에 관한 협조의무 위반 주장에 관한 판단1)

갑 제1, 8, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고 A 등과 피고가 이 사건 매매계약을 체결하면서 '피고와 피고의 남편인 H가 각각 1/2 지분씩 소유하는 G 토지 지상 건물의 명도는 매수인(원고 A 등)이 책임지기'로 약정하였던 사실, 2 피고가 2007. 7. 25. '피고가 이 사건 매매목적물의 매매대금에서 4억 원의 채무와 임대차보증금 중 4,000만 원을 제외한 돈을 공제한 나머지 돈을 H에게 지급한다. 이 사건 매매목적물의 매매대금 잔금 수령 전에 피고와 H는 이혼한다. 이 사건 매매계약이 계약금 지급 후 해제되더라도 약속을 이행한다'라는 내용의 각서를 작성하였던 사실은 인정된다.

그러나 위 인정 사실에 나타난 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약서에는 '피고가 H 지분까지 책임지고 이전한다'라는 내용이 기재되지 않았고, 오히려 위 건물의 명도에 관한 책임을 원고 A 등이 부담하는 것으로 되어 있는 점, ② 위 각서의 상대방이 '원고A 등'으로 기재되지 않고 'H'로 기재되었고, 그 내용 역시 '피고가 H에게 일정한 내용을 약속하는 것'으로만 기재되었던 점 등을 종합하면, 원고들이 제출한 증거만으로는 '피고가 H 지분까지 이전해 주기로 하였다거나 H 지분의 이전에 협조하기로 약정하였다'고 인정하기 부족하고, 달리 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 감액 주장에 관한 판단

1) 원고들의 주장

원고 A 등이 이 사건 매매계약을 체결한 동기와 경위, 이 사건 재개발사업의 경과, 공간에스엠이 이 사건 재개발구역의 다른 소유자와 체결한 계약의 내용, 손해배상의 예정액(5억 원) 정도, 피고가 이 사건 매매계약 이후 제3자와 체결한 매매계약에서 정한 매매대금과 이 사건 매매계약에서 정한 매매대금의 차액 등을 고려하면, 이 사건매매계약에서 정한 손해배상의 예정액이 부당히 과다하므로, 감액되어야 한다.

2) 판단

가) 관련 법리

'손해배상의 예정액이 부당히 과다한지'는 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래 관행과 경제상태 등 모든 사정을 참작하여 판단하여야 한다. 그리고 실제 발생할 것으로 예상되는 손해액의 크기를 참작하여 손해배상의 예정액이 부당히 과다한지를 판단할 때에는 실제 손해액을 구체적으로 심리·확정할 필요는 없으나 기록상 실제 손해액 또는 예상 손해액을 알 수 있는 경우에는 그 예정액과 대비하여 볼 필요가 있다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다60042 판결 등 참조).

나) 이 사건의 경우

앞서 인정한 사실에 나타난 제반 사정, 즉 ① 손해배상의 예정액으로 약정한 계약금 5억 원은 이 사건 매매대금(50억 3,672만 원)의 약 10%에 해당하는 금액인데, 통상의 부동산 매매에서 계약금액의 10% 상당을 손해배상의 예정액으로 하는 것은 일반적인 거래 관행인 점, ② 이 사건 매매계약은 원고 A 등의 귀책사유로 해제되었던 점, ③ 부동산 개발 또는 시행을 전문으로 하는 원고 A 등이 주도하여 이 사건 매매계약을 체결하였던 점을 고려하면, 이 사건 매매계약의 내용이나 매매대금이 피고에게 지나치게 유리하게 정해졌다고 보기는 어려운 점, ④ 원고 A 등의 귀책사유로 이 사건매매계약이 이행되지 못하는 바람에, 피고가 여전히 이 사건 매매목적물 중 일부를 매도하지 못하는 손해를 입었던 점 등을 고려하면, 원고들이 들고 있는 사정만으로는 위손해배상의 예정액이 부당히 과다하다고 보기 부족하고, 달리 인정할 만한 증거가 없다
따라서 원고들의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 기각해야 하는데(원고들 주장에 대한 판단 외에 달리 피고에게 책임을 물을 수 있는 사유로 이 사건 매매계약이 취소되어야 한다거나 무효로 볼 만한 사정을 찾을 수 없다), 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하다. 따라서 원고들의 항소는 모두 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김상환, 판사 이영창, 판사 조찬영

1) 제1심판결의 당사자 주장 부분까지 인용하므로, 따로 원고들의 주장 내용을 기재하지 않는다.