

서울고등법원 2020. 5. 7 선고 2019나2043987 판결 [계약금반환청구의소]

전 문

원고, 항소인 겸 부대피항소인

주식회사 A

소송대리인 법무법인 천지인

담당변호사 조효상

피고, 피항소인 겸 부대항소인

B

소송대리인 변호사 전용우

소송복대리인 변호사 정현수, 현병욱

변론 종결 2020. 4. 9.

판결 선고 2020. 5. 7.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2019. 8. 29. 선고 2018가합549997 판결

주 문

1. 원고의 항소와 피고의 부대항소를 모두 기각한다.
2. 항소 및 부대항소로 인한 비용 중 9/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 , 항 소 취 지 및 부 대 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 525,000,000원 및 이에 대하여 2018. 5. 25.부터 이 사건 청구취지및 청구원인 변경신청서 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에 게 125,000,000원 및 이에 대하여 2018. 5. 25.부터 2019. 8. 29.까지 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 부대항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제4쪽 제4행의 "2015. 5. 23."을 "2018.5. 23."로 고치고, 제11행에 "카. 원고는 2018. 6. 15.까지도 피고에게 잔금을 지급하지아니하였다."를 추가하는 외에는 제1심판결의 "1. 기초사실" 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고는, 이 사건 매매계약이 원고의 귀책사유로 해제되었더라도 이 사건 매매계약 체결 및 해제 경위, 시세보다 2배가량 비싼 매매대금, 원고가 영세한 건설회사인점 등을 고려할 때, 이 사건

매매계약에서 정한 계약금 상당의 손해배상예정액 2억5,000만 원은 부당히 과다하여 1/2로 감액되어야 하므로, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 원고가 지급한 계약금 1억 2,500만 원(2억 5,000만원의 1/2), 중도금 및 이자 2,500만 원 합계 1억 5,000만 원과 그 지연손해금을 지급할의무가 있다고 주장한다.1)

2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약을 이행하기 위하여 자동차정비소를 폐업하는 등 원고의 채무불이행으로 인해 이 사건 계약금 상당의 손해배상금으로도 전보될 수 없는 막대한 손해를 입었고, 원고가 잔금 지급기일 연기를 요청하면서 피고에게 지급한 추가 손해배상금 2,000만 원 또한 피고에게 최종적으로 귀속되어야 하므로, 피고가 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복으로 지급할 돈은 중도금으로 받은 500만 원 뿐이라고 다툰다.

나. 판단

1) 앞서 인정한 사실에 따르면 이 사건 매매계약은 피고의 2018. 5. 24.자 통지와 원고의 잔금지급의무 불이행으로 적법하게 해제되었으므로, 원고는 피고에게 채무불이 행에 따른 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 매매계약서 제6조는 손해배상액의 예정으로서, '계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상금을 각각 상대방에게 청구할 수 있고, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 정하고 있으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 계약금 2억 5,000만 원 상당을 손해배상금으로 지급하여야 한다.

민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있고, 여기서 '부당히 과다한 경우'라 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래 관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 등 참조).

위 인정사실과 앞서 든 증거에 을 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론전체의 취지를

종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어, 위 손해배상예정액은 부당히 과다하다고 볼 수 없다.

① 원고가 이 사건 매매계약 체결 내지 해제 과정에서 불거진 문제로 삼고 있는 법령상 제한이나 관계 기관과의 협의 문제 등과 관련하여 원고 주장과 같이 피고에게 책임이 있다고 볼 만한 자료가 없다.

② 오히려 원고는 전문적으로 건설업을 영위하는 기업으로 스스로의 판단과 위험 부담 아래 이 사건 토지에 주상복합시설을 건설하여 수익을 창출할 목적으로 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보이고, 이 사건 토지의 매매대금과 매수 여부를 결정함에 있어 원고가 매도인인 피고보다 약자의 지위에 있었다고 보이지도 않는다.

③ 부동산 매매거래에 있어 매매대금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 계약금 상당을 손해배상액의 예정으로 약정하는 것이 일반적인 거래관행이다.

④ 피고는 2007년부터 이 사건 토지 지상 건물에서 자동차정비소를 운영하면서 2016년 및 2017년 합계 2억 5,000만 원 상당의 소득을 올리던 중 이 사건 매매계약으로 인한 사업장 매각을 이유로 2018년 4월경 J 강릉서비스센터와의 블루핸즈계약을 해지하였고 대한건설기계 안전관리원으로부터 건설기계출장검사소 지정이 취소되기도 하였다.

3) 다음으로 원고가 2018. 5. 24. 피고에게 지급한 2,000만 원의 반환 여부에 관하여 본다.

갑 제6호증의 1의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 잔금지급일인 2018.5. 14.까지 잔금을 지급하지 못하여 피고가 그 지급을 독촉하자, 원고가 피고에게 잔금지급일을 연기해달라고 요청하면서 잔금에 대한 이자 명목으로 돈을 지급하겠다고 2018. 5. 24. 피고에게 2,000만 원을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 원고는 이 사건 매매계약이 유지됨을 전제로 피고에게 잔금에 대한 지연손해금 명목으로 2,000만 원을 지급한 것임을 알 수 있다. 그뿐만 아니라 원고와 피고 사이에 이미 계약이 해제될 경우 손해의 발생 및 그 액수를 증명하지 아니하고 계약금 상당을 손해배상의 기준으로 보기로 약정한 이상 위 계약금 상당의 손해배상예정액 안에는 잔금에 대한 지연손해금상당 손해까지 포함된 것이라는 점에서도, 위 2,000만 원은 이 사건 매매계약이 해제되지 않음을 전제로 수수된 것이라고 봄이 타당하다.

따라서 위 2,000만 원이 계약금 외에 추가적인 손해배상예정액으로 지급받은 것이라는 취지의 피고 주장은 이유 없다.

4) 피고는 원고에게 원상회복으로 2,500만 원(= 중도금 500만 원 + 잔금에 대한 지연손해금 명목으로 지급받은 2,000만 원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 원고의 최종 지급일 다음날인 2018. 5. 25.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 상당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2019. 8. 29.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소 및 피고의 부대항소를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 홍승면, 판사 박지연, 판사 김선아

1) 원고는 제1심에서 사기, 착오를 원인으로 한 매매계약 취소에 따른 부당이득청구 또는 매매계약 해제에 따른 원상회복청구를 하다가, 이 법원에서 피고의 해제로 매매계약이 해제되었음을 인정하면서 매매계약 취소 및 피고의 채무불이행으로 인한 매매계약 해제 주장을 철회하였다.