

서울고등법원(춘천) 2024. 10. 30 선고 2024나738(본소), 2024나745(반소) 판결
[손해배상(기) · 예비적 계약금 반환청구의 소]

재판경과

서울고등법원(춘천) 2024. 10. 30 선고 2024나738(본소), 2024나745(반소) 판결
대법원 2024. 2. 29 선고 2023다288680 판결
서울고등법원 2023. 9. 15 선고 2023나168 판결
춘천지방법원 강릉지원 2022. 12. 20 선고 2021가합30750 판결

전문

원고(반소피고), 항소인G

소송대리인 법무법인 닥터홈

담당변호사 배태민

소송복대리인 변호사 이현지

피고(반소원고), 피항소인주식회사 M

변론 종결2024. 9. 25.

판결 선고2024. 10. 30.

제1심판결춘천지방법원 강릉지원 2022. 12. 20. 선고 2021가합30750(본소),
2022가합30122(반소) 판결

환송전판결서울고등법원 2023. 9. 15. 선고 (춘천)2023나168(본소), (춘천)2023나175(반소)
판결

환송판결대법원 2024. 2. 29. 선고 2023다288680(본소), 2023다288697(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 원고(반소피고)에 대한 예비적 반소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이의 항소제기 이후의 반소에 관한 소송 총비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)가 2017. 3. 18. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)와 별지 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여 체결한 매매계약은 해제되었음을 확인한다.

나. 예비적 반소

원고의 본소 청구가 인용되는 것을 조건으로, 원고는 피고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 2017.

7. 1.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 위 1의 가.항 기재 판결을 구한다.

이 유

1. 환송 후 이 법원의 심판범위

원고는 피고를 상대로 원고와 피고 사이에 2017. 3. 18. 이 사건 부동산에 관하여 체결한 매매계약이

해제되었음의 확인을 구하는 본소청구를 하였고, 피고는 원고를 상대로 원고의 본소청구가 인용되는 것을 조건으로 계약금 반환을 구하는 예비적 반소청구를 하였다. 원고의 본소청구를 기각하는 제1심 판결에 대하여 원고가 항소하였고, 환송 전 이 법원은 제1심 판결을 취소하고 원고의 본소청구를 인용하며, 피고의 예비적 반소청구를 일부 인용하였다. 원고가 피고의 예비적 반소에 관한 패소 부분에 관하여 상고하였고, 대법원은 환송 전 판결의 예비적 반소 중 원고 패소 부분을 파기, 환송하는 판결을 하였다.

환송 전 이 법원 판결 중 예비적 반소의 원고 패소 부분만이 상고심의 심판대상이 되었으므로, 원고의 상고에 이유가 있다고 보아 환송 전 이 법원 판결의 예비적 반소에 관한 원고 패소 부분만이 파기된 이 사건에서, 파기환송의 대상이 되지 않은 본소청구부분은 예비적 반소에 관한 파기환송판결의 선고와 동시에 확정되며, 그 결과 환송 후 이 법원의 심판범위는 예비적 반소청구 중 원고 패소 부분에 한정된다.

2. 기초사실

가. 피고는 부동산개발업 등을 목적으로 하여 설립된 주식회사로서, 강릉시 N 일대에 총 999세대 규모의 공동주택을 신축하는 사업에 관하여 체결한 행정용역계약에 따라 토지 매수업무 등을 수행한 회사이다.

나. 원고는 피고 및 Q지역주택조합(가칭) 추진위원회와 2017. 3. 18. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매대금 6억 원으로 한 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

다. 이 사건 매매계약에 따르면, 매매대금 6억 원 중 계약금(10%) 6천만 원은 계약서 작성 후 3개월 이내 지급하고, 1) 매매잔금(90%) 5억 4천만 원은 조합설립인가 완료 후 1개월 이내 또는 총세대수의 80% 이상 조합원 모집완료 후 1개월 이내에 지급하도록 정하고 있다(제3조). 2) 라. 이 사건 매매계약은 계약의 이행, 해제 및 손해배상에 관하여 다음과 같이 정하고 있다.

제5조(소유권이전등기 및 권리 명도)

1. 갑(매도인을 의미한다. 이하 같다)은 잔대금 수령조건을 완료한 후 을(매수인을 의미한다. 이하 같다)로부터 잔금을 수령함과 동시에 소유권 이전에 관한 제반 서류 등을 즉시 을이 지정하는 자의

명의로 이를 명도한다.

제8조(계약의 해제 및 손해배상)

1. 갑과 을은 상대방의 정당한 사유 없이 계약 내용을 이행하지 않을 경우 본 계약을 해제할 수 있다. 단, 본 계약은 매매계약의 특성상(지역주택조합 공동주택개발 사업부지)를 매매하는 부동산 계약이므로, 갑이 본 계약을 일방적으로 해제 및 해지할 수 없으며, 을의 귀책사유 없이 갑이 계약을 일방적으로 해제 및 해지하고자 하는 경우 을의 동의를 득하여야 해제의 효력이 발생한다.

제9조(기타사항)

2. 갑은 을이 매매대금 전액을 지급하기 전에 본건 사업의 원활한 추진을 위하여 매수인 명의변경(지역주택조합 등)을 요청하는 경우 을이 지정하는 자를 매수인으로 변경하는 것에 동의하고, 이에 따른 계약서 변경 작성 및 이에 따른 제반 필요서류를 제공하여 주기로 한다.
3. 갑 또는 을이 주소지 등 연락처를 변경하였을 경우 갑 또는 을에게 통보하여야 하며 주소지 변경 통보를 하지 않아 발생한 불이익은 갑 또는 을의 책임으로 한다.
5. 갑은 토지상의 을의 사업수행에 장애가 되는 일체의 지장물을 잔금약정일 이전까지 갑의 책임으로 이전 또는 제거하여야 한다.
7. 잔금지급시기는 2018. 3. 31.까지 지급하기로 하고 만약 이를 이행하지 않으면 모든 계약이 해지되며 계약금은 반환하지 않는다.

마. 피고는 2017. 6. 30. 원고에게 계약금 6천만 원을 지급하였고, 피고와 Q주택조합은 2022. 6.경 이 사건 매매계약 제5조 제1항에 따라 이 사건 토지의 소유권이전을 받을 자를 피고로 지정하였다.

바. 원고는 2020. 7. 14. 피고에게 이 사건 매매계약이 이미 해제되었다는 취지로 통보하고, 2020.

8. 13. 피고와 Q주택조합 추진위원회 위원장 R에게 이 사건 매매계약이 해제권 행사로써 적법하게 해제되었다는 취지의 문서를 보냈다. 또한 원고는 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기에 필요한

서류를 AL 법무사에 보관시키고, 2023. 2. 20. 피고 및 Q주택조합 추진위원회에 '2023. 3. 6.까지 위 소유권이전등기에 필요한 서류 일체를 수령 받음과 동시에 잔금을 지급하고, 기한 내에 잔금을 지급하지 않으면 매매계약이 자동으로 해제된다'는 취지의 내용이 포함된 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명이 2023. 2. 21. 피고 및 Q주택조합 추진위원회에 각 도달하였다.

사. 이 사건 본소에 관하여, 환송 전 이 법원은 '이 사건 매매계약이 원고가 채무의 이행을 최고한 내용증명에서 정한 잔금 지급기한 다음 날인 2023. 3. 7. 적법하게 해제되었다'고 보아 원고의 본소청구를 인용하는 판결을 하였고, 이에 대하여 피고는 상고하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 41 내지 46, 77, 78, 91, 92호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 예비적 반소에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

피고는, 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복으로, 기지급 계약금 6천만 원의 반환을 구한다. 이에 대하여 원고는, 이 사건 매매계약에서 피고의 잔금 지급의무 불이행으로 인한 계약 해제 시 계약금을 반환하지 않는다고 정하고 있으므로 이를 반환할 의무가 없다고 다룬다.

나. 판단

1) 앞서 본 바와 같이 환송 전 이 법원은 이 사건 매매계약이 피고의 잔금 지급의무 이행지체에 따른 원고의 이행최고 및 계약해지의 의사표시로서 적법하게 해제되었음을 확인하는 판결을 하였고, 위와 같은 원고의 본소청구에 관한 판결은 환송판결의 선고와 동시에 확정되었다. 원고와 피고 사이의 이 사건 매매계약은 위 확정된 본소에 관한 판결에서 본 바와 같이 2023. 3. 7. 적법하게 해제되었다. 그런데 이 사건 매매계약서 제9조 제7항에는 '잔금지급시기는 2018. 3. 1.까지 지급하기로 하고 만약 이를 이행하지 않으면 모든 계약이 해지되며 계약금은 반환되지 않는다'고 정하고 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고가 지급한 계약금은 위약금으로 물취되고 피고가 원고에게 그 반환을 구할 수 없다고 보아야 한다.

2) 피고는, 위와 같은 계약금 몰수조항은 위약금 약정으로서 손해배상액의 예정으로 추정되는데, 원고가 이 사건 매매계약과 관련한 손해를 입은 바 없으므로 위약금 6천만 원 중 90% 이상은 감액되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 민법 제398조 제2항은 "손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다."고 규정하고 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'는 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회 관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를

초래한다고 인정되는 경우를 뜻한다(대법원 2002. 12. 24. 선고 2000다54536 판결 등 참조).

그런데 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 원고와 피고의 지위, 그들 사이에 이 사건 매매계약을 체결하게 된 경위, 매매계약의 목적 및 내용, 이 사건 매매계약 해제의 경위, 물취하기로 한 계약금의 액수 등 변론에 나타난 모든 사정을 참작하여 일반 사회 관념에 비추어 보면, 이 사건 매매계약으로 정한 손해배상액의 예정액이 매수인인 피고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃은 결과를 초래한다고 인정하기 부족하다. 따라서 피고의 손해배상예정액의 감액 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

원고에 대하여 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원상회복으로 계약금의 반환을 구하는 피고의 예비적 반소청구는 이유 없다.

4. 결론

피고의 예비적 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사민지현

판사김찬년

판사류의준

별지

- 1) 한편, 이 사건 매매계약에는 '제3조에 표시된 계약금 지급시기는 매수자의 요청에 따라 기간을 계약 후 3개월 이내에 지급하기로 변경하며 계약금은 10%로 정한다'는 특약사항이 기재되어 있다.
- 2) 한편, 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 매매계약 제9조 제7항은 잔금지급시기를 '2018. 3. 31.로 정하고 있기도 하다.