

서 울 고 등 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2013나2014321 계약금반환

원고, 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 변호사 ○○○

피고, 항소인 겸 피항소인

한국토지주택공사

성남시 분당구 돌마로 172 LH본사(정자동)

대표자 사장 이지송

소송대리인 변호사 ○○○

제 1 심 판 결 의정부지방법원 고양지원 2013. 7. 5. 선고 2013가합2054 판결

변 론 종 결 2014. 5. 9.

판 결 선 고 2014. 6. 30.

주 문

1. 제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소한다.
2. 위 취소부분에 대한 원고의 청구를 기각한다.

3. 원고의 항소를 기각한다.
4. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

[청구취지] 피고는 원고에게 207,200,000원 및 이에 대한 2008. 9. 30.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[원고 항소취지] 제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 145,040,000원 및 이에 대한 2008. 9. 30.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[피고 항소취지] 주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고(대한주택공사가 2009. 10. 1. 한국토지공사와 합병되어 피고가 되었다. 이하 합병 전후를 구분하지 아니하고 '피고'라고만 한다)는 파주 운정 1지구, 2지구, 3지구 택지개발사업의 사업시행자이다(이하 차례로 '1지구 택지개발사업', '2지구 택지개발사업', '3지구 택지개발사업'이라 한다).

나. 원고는 2002. 4.부터 원고 소유의 파주시 ○○동 ○○○-○에서 'B유치원'이라는 상호로 유치원(이하 'B유치원'이라 한다)을 운영하여 오고 있는 사람이다. 원고는 2007. 6. 28. B유치원이 3지구 택지개발사업 예정지구에 포함되는 것으로 지정고시되고, 일부

신문들에 3지구 택지개발사업의 사업계획승인이 2008. 2. ~ 3.경 이루어지고, 늦어도 2008. 하반기에는 토지보상이 본격 실시될 것이라는 기사가 실리자(갑 제2, 3호증), 새로운 유치원 부지를 물색하기 시작하였다.

다. 피고가 2008. 9.경 1지구 택지개발사업지구 내 유치원 부지 875m²(이하 '이 사건 유치원 부지'라 한다)를 분양하자, 원고는 2008. 9. 30. 피고와 사이에 이 사건 유치원 부지를 20억 7,200만 원에 매수하기로 하는 분양계약을 체결하고(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다), 피고에게 이 사건 분양계약에 대한 계약금으로 207,200,000원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 지급하였다. 이 사건 분양계약상 계약해제와 위약금에 관한 조항은 다음과 같다.

제10조 계약의 해제 ① 분양자는 수분양자가 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 한 경우에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 수분양자가 중도금 또는 잔금을 납부기한 내에 납부하지 아니한 경우

제11조 위약금 등 ① 제10조 제1항 각 호 또는 동 조 제2항 제1호에 의하여 이 계약이 해제된 때에는 수분양자가 기불입한 계약금 중 분양가격의 100분의 10에 해당하는 금액이 위약금으로 분양자에게 귀속된다.

라. 피고는 2008. 12. 31. 관할 행정청으로부터 3지구 택지개발사업의 개발계획승인을 받았으나, 부동산경기 침체, 주택수요 부족, 1, 2지구 택지개발사업의 사업부진 등으로 사업진행이 지연되었고, 이후로도 한동안 B유치원에 대한 보상은 이루어지지 않았다[피고는 2012. 4.경 3지구 택지개발사업의 재개에 따른 보상계획을 공고했는데, B유치원에 대하여 제시된 보상액은 25억 72,656,010원(= 유치원 부지 15억 14,268,000원 + 유치원 지장물 10억 58,388,010원)이었다].

마. 이 사건 분양계약상 원고가 피고에게 2009. 1. 30.까지 중도금 8억 28,800,000원을, 2009. 6. 30.까지 잔금 10억 36,000,000원을 각 지급하도록 되어 있었으나 원고는 이를 일절 지급하지 않았다. 이에 피고가 2010. 8. 3. 원고에게 '2010. 8. 31.까지 미납 중도금 및 잔금을 납부하지 않을시 이 사건 분양계약 내용에 따라 이 사건 분양계약이 해제된다'는 취지의 납부이행최고(이하 '이 사건 최고'라 한다)를 하였으나, 원고는 2010. 8. 31.까지 중도금 및 잔금을 지급하지 않았다.

바. 피고는 이 사건 유치원 부지를 재분양하였고, 2012. 6. 28. C와 사이에 18억 41,400,000원에 이 사건 유치원 부지에 관하여 분양계약을 체결하였다.

사. 피고는 2012. 7. 4. 운정신도시 유치원 부지 1,228.2㎡(이하 '관련사건 유치원 부지'라 한다)에 관하여 공급가격 25억 91,502,000원, 신청예약금 50,000,000원, 당첨자가 계약체결 기간 내에 계약체결을 하지 않을 경우 당해 당첨은 무효가 되고 신청예약금은 피고에게 귀속된다는 내용으로 공급공고를 하였다. 원고는 신청예약금 50,000,000원을 납부하고 분양신청을 하여 당첨되었다.

원고는 계약체결일인 2012. 7. 20. 계약금 2억 9,150,200원 중 10,000,000원만을 납입하면서 피고에게 '3지구 택지개발사업의 보상개시 후 15일 이내에 계약금을 납부할 수 있도록 선처해 달라'는 계약연기신청서와 '미납계약금 199,150,200원을 3지구 택지개발사업 보상개시일로부터 15일까지 납부하고, 미납계약금에 대하여 완납시까지 연 6%의 이자를 지급하며, 미납계약금 및 이자를 기한까지 지급하지 않으면 계약을 포기한 것으로 처리하여도 이의를 제기하지 않겠다'는 등의 내용이 포함된 각서를 제출하였다. 이에 피고는 2012. 7. 27. 원고에게 '재공급 시행 후 미분양시 공급하되, 연장계약 기한일 이전에 타수요자가 계약하면 동 납기연장은 취소하고 당초 신청예약금은 피

고에게 귀속된다'는 조건을 붙여 계약기간의 연장이 가능하다고 회신하였다.

피고는 2012. 11. 9. 관련사건 유치원 부지에 대한 재공급 공고를 내고 제3자와 공급 계약을 체결한 후 원고에게 원고가 지급한 60,000,000원(신청예약금 50,000,000원 + 계약금 중 일부 10,000,000원) 중 신청예약금을 제외한 나머지 10,000,000원을 반환받아갈 것을 통지하였다.

그러자 원고는 피고를 상대로 의정부지방법원 고양지원 2013가단501264호로 위 신청예약금 50,000,000원이 부당이득에 해당한다고 주장하면서 그 반환을 구하는 소를 제기하였으나, 제1심법원은 원고의 청구를 기각하였고, 이에 원고가 항소하여 항소심 계속 중이다(의정부지방법원 2013나51705호).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 착오로 인한 계약취소 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

(1) 피고는 3지구 택지개발사업의 시행자로서 원고가 운영하고 있던 B유치원을 수용하고 이에 대한 보상금을 지급할 계획을 발표하였다. 원고는 위 택지개발사업의 시행으로 인하여 B유치원이 수용됨에 따라 새로운 유치원 부지가 필요하게 되었는데, B유치원의 수용으로 인하여 피고로부터 지급받게 될 보상금으로 새로운 유치원 부지의 분양대금을 지급하면 된다고 생각하고서 피고와 사이에 이 사건 분양계약을 체결하였다. 그런데 3지구 택지개발사업이 제대로 진행되지 않고 피고로부터 보상금을 지급받지 못하여 이 사건 분양계약의 대금을 납부하지 못하였다.

(2) 이와 같이 원고가 이 사건 분양계약을 체결한 것은 B유치원이 곧 수용되어 보상

금이 지급될 것이라고 생각한 점에 있고 이는 '동기의 착오'에 해당하는데, ① 피고는 3지구 택지개발사업 내에 위치한 원고 소유의 B유치원을 수용한 자이자 1지구 택지개발사업의 시행자로서 원고와 이 사건 분양계약을 체결한 자이기에 원고의 위와 같은 착오에 대하여 잘 알았거나 알 수 있었고, ② 원고가 착오를 일으키게 된 것은 피고 시행의 3지구 택지개발사업 때문이므로 피고는 착오를 유발한 것이며, ③ 특히 피고 직원 D은 원고에게 B유치원의 보상금이 곧 지급될 것이니 보상금으로 이 사건 분양계약의 중도금과 잔금을 지급하면 된다고 하면서 피고와의 이 사건 분양계약의 체결을 적극적으로 권유하여 원고의 착오를 유발하였다.

(3) 따라서 동기의 착오를 이유로 한 원고의 2013. 6. 3.자 준비서면의 송달로써 이 사건 분양계약은 취소되었고, 피고는 원고에게 원상회복으로 원고가 기지급한 계약금 전액을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 관련 법리

동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요 부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 그 동기가 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 함이 원칙이다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 참조).

다만, 그 동기가 상대방에 의하여 부정한 방법으로 유발되었거나, 상대방측으로부터 제공된 경우라면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하지 않았어도 표의자는 동기의 착오를 이유로 법률행위를 취소할 수 있다고 보아야 한다(대법원 1978. 7. 11. 선고 78다719 판결, 대법원 1970. 2. 24. 선고 69누83 판결 참

조).

(2) 판단

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 분양계약 체결 당시에 원고가 피고에게 원고 주장의 분양동기 및 분양대금의 지급계획이나 지급방법(이하 '원고 주장의 사정들'이라 한다)을 이 사건 분양계약의 내용으로 삼을 것을 표시하였음을 인정할 아무런 증거가 없다.

또한 2007. 6. 12.자 일부 신문에 3지구 택지개발사업의 토지보상이 2008년 상반기 부터 실시될 것으로 예상된다는 취지의 기사가 실렸고, 피고가 2007. 6. 28. B유치원 부지를 3지구 택지개발사업예정지구 내로 지정고시하였음은 앞서 인정한 바와 같으나, 이 사건 분양계약 체결일인 2008. 9. 30.까지 피고가 3지구 택지개발사업에 관하여 구체적이고 확정적인 보상계획을 일절 발표한 바 없는 점에 비추어 보면, 위 사정들만으로 피고가 원고로 하여금 '이 사건 분양계약의 중도금 및 잔금 지급일 이전에 피고가 원고에게 B유치원의 보상금을 지급하여, 그 보상금으로써 이 사건 분양대금의 중도금 및 잔금을 완납할 수 있게 해줄 것이다'라는 착오를 유발시켰다고는 볼 수 없다.

그리고 피고 직원 D이 원고에게 원고 주장과 같은 내용의 진술을 하여 원고로 하여금 이 사건 분양계약을 체결하게 하였음을 인정할 아무런 증거가 없다.

다. 소결론

원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 위약금의 감액 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

설령 원고의 분양계약 취소 주장이 받아들여지지 않고, 이 사건 분양계약이 원고의

이행지체를 원인으로 해제되어 이 사건 계약금이 위약금으로써 피고에게 귀속된다 할 지라도, 이 사건 분양계약에서 정한 위약금 207,200,000원은 부당하게 과다하므로 감액되어야 하고, 피고는 감액된 부분을 원고에게 반환할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 이 사건 분양계약의 해제

소정의 기간 내에 이행이 없으면 계약은 당연히 해제된 것으로 한다는 뜻을 포함하고 있는 이행청구는 이행청구와 동시에 그 기간 내에 이행이 없는 것을 정지조건으로 하여 미리 해제의 의사를 표시한 것으로 볼 수 있는데(대법원 1992. 12. 22. 선고 92다 28549 판결), 피고가 이 사건 최고에서 정한 지급기한인 2010. 8. 31.이 경과하도록 원고는 이 사건 분양계약에 따른 중도금 및 잔금을 지급하지 못하였음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 분양계약은 2010. 9. 1. 원고의 귀책사유로 해제되었다.

(2) 위약금의 감액 여부

(가) 민법 제398조 제4항에 의하면 위약금은 손해배상액의 예정으로 추정되고, 같은 조 제2항은 '손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다'고 규정하고 있는바, 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 거래관행 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 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 또는 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을

하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 할 것이다(대법원 2002. 1. 25. 선고 99다57126 판결 등 참조).

(나) 이 사건에 관하여 보건대, 원고와 피고가 이 사건 분양계약을 체결하면서 원고의 이행지체로 인하여 이 사건 분양계약이 해제될 경우 원고가 기지급한 계약금을 위약금으로 정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 손해배상액의 예정으로 추정된다.

그런데 위 증거들의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고가 이 사건 분양계약의 해제로 인하여 어쩔 수 없이 이 사건 유치원부지를 C에게 18억 41,400,000원에 재매각하게 되어 2억 30,600,000원(= 이 사건 분양대금 20억 72,000,000원 - 위 18억 41,400,000원)의 손해를 입게 된 점, ② 원고가 이 사건 분양계약상 중도금 및 잔금을 각 이행기에 지급하지 않았고, 원고의 이행지체로 인하여 피고는 이 사건 분양계약의 해제일을 기준으로 민법상 법정이율인 연 5%의 비율로 계산할 때 합계 1억 26,158,356원¹⁾의 이자 상당의 손해를 입게 된 점, ③ 이 사건 분양계약에서 위약금은 총 분양대금의 10%이고, 이에 따라 원고가 피고에게 교부한 계약금 2억 7,200,000원을 피고에게 귀속시키기로 약정하였는데, 이는 부동산 매매에 있어서 전형적인 내용의 위약금 약정에 속하는 점, ④ 이 사건 분양계약 체결 당시 피고가 원고에 대하여 경제적으로 우월한 지위에 있어 분양대금을 불공정하게 과다한 액수로 정했다거나, 원고에게 부당한 압박을 가하여 원고로 하여금 이 사건 분양계약 또는 위약금 약정을 하도록 강요하였음을 인정할만한 사정을 기록상 찾아볼 수 없는

1) = 중도금 828,800,000원에 대하여 지급기일 다음날인 2009. 1. 31.부터 이 사건 분양계약 해제일인 2010. 8. 31.까지 연 5%의 비율에 의한 65,559,452원 + 잔금 1,036,000,000원에 대하여 지급기일 다음날인 2009. 7. 1.부터 이 사건 분양계약 해제일인 2010. 8. 31.까지 연 5%의 비율에 의한 60,598,904원(원 미만 버림)

점, ⑤ 관련사건에서 원고가 피고를 상대로 제기한 신청예약금의 반환청구가 제1심에서 기각된 바 있으나, 피고가 원고가 지급한 신청예약금을 몰취한 이유는, 원고가 계약금 전액을 지급할 의사나 능력이 없음에도 관련사건 유치원 부지에 대해 신청예약금을 납부하고 분양신청을 하여 당첨이 되자, 피고에게 일방적으로 계약금 지급기일의 연기를 요구하면서 계약금 중 극히 일부만을 지급하였기 때문인 것으로 보이는 점, ⑥ 위에서 본 것처럼 원고는 본인이 운영하는 B유치원 인근의 2곳의 유치원 부지에 관하여 피고와 분양계약들을 체결하고나서, 이 사건 분양계약에서는 중도금, 잔금을 미지급하는 방법으로, 관련사건 분양계약에서는 계약금마저 미지급하는 방법으로 위 각 계약을 이행하지 아니하였는바, 이러한 원고의 반복된 계약불이행으로 인하여 피고 시행의 택지개발사업 지구 내 유치원 2곳의 설치에 상당한 지장이 초래되었을 것으로 보이는 점 등의 사정을 참작하여 보면, 이 사건 분양계약에서 정한 손해배상 예정액이 부당하게 과다하다고 판단되지는 않는다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고 원고의 청구를 기각하고, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김형두

 판사 김상우

판사 이영창