

계약금의 일부만 지급하고 잔액을 나중에 지급하기로 약정하였으나 그 잔액을 지급하기 전에 계약 파탄으로 계약해제 시 - 계약자가 포기 또는 배상해야 할 계약금의 액수 범위:

대구지방법원 2017. 10. 19. 선고 2016나26458 판결



## 1. 사실관계 및 쟁점

**사안 및 쟁점:** 매수인(원고)이 계약금 3억 원 중 5,000만원은 계약 시 지급하고 미지급금 2억5,000만원(계약금 잔액)에 대한 이자로 월 300만원을 매도인(원고)에게 지급하며 임차인의 점포 명도 시에 미지급된 계약금 2억 5,000만 원을 매도인에게 지급하기로 하면서 계약금의 상환 또는 포기 등에 의하여 계약을 해제할 수 있도록 정한 경우 계약금계약의 성립 여부

- 계약금 3억 원은 계약 시에 지불하고 영수함(계좌이체)
- 잔금 1,585,000,000원은 2016. 3. 31.에 지불한다.
- 계약의 해제 : 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다(제5조).

#### 특약사항

1. 매수인은 현 부동산의 현황과 공부서류 일체를 확인하고 현 상태대로 계약한다.
2. 매수인은 계약금 3억 원 중 5,000만 원은 계약 시 지급하고 미지급금 2억 5,000만 원에 대한 이자로 월 300만 원을 임차인(D)의 명도일까지 매월 25일 매도인 계좌(대구은행 \*\*\*-\*\*-\*\*\*\*\*-8 B)로 송금하여야 한다.
3. 현 임차인(D) 점포 명도 때 미지급된 계약금 2억 5,000만 원을 매도인에게 지급 한다.
4. 매수인은 현재 임차인(D)의 명도 3개월 후 잔금을 지급치 않을시 현재 임대료 550만 원(부가세 포함)을 매월 15일에 지급하여야 한다.
5. 매월 약정된 금액 300만 원을 3개월 이상 연체 시 매수인의 귀책사유로 간주하고 계약은 자동 해지한다.

## 2. 판결요지

매수인 원고가 계약금 전액을 매매계약 당시에 지불하지 않고 그 일부를 지급하고 다만 나머지 계약금에 관하여는 나머지 계약금의 지급기일까지 그 돈이 실제 지급된 것과 같은 이익을 줄 수 있도록 그 이자 상당의 돈을 매도인인 피고들에게 지급하기로 하면서 계약금의 상환 또는 포기 등에 의하여 계약을 해제할 수 있도록 약정하였다고 할 것이므로,

그 계약금은 계약해제권 유보를 위한 해약금의 성질을 갖고 당사자 사이에는 적어도 나머지 계약금의 지급기일까지는 계약금 전부가 현실로 지급된 것과 마찬가지로 구속력을 갖게 되어 그것으로 **당사자 사이에 계약금계약이 성립하였다**고 볼 것이다.

### 3. 계약금 계약과 해제권행사 방법

매매계약서에 매수인이 매도인에게 잔금을 지불하기까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다고 기재되어 있지만, 매도인과 매수인 사이의 계약금계약에 의한 해제권 행사에 있어서의 형평 문제 및 이러한 사정에서 추론되는 당사자의 진정한 의사 등을 고려하면, 매수인은 이미 지급한 계약금을 포기함과 동시에 피고들에게 미지급한 나머지 계약금을 지급하고 계약을 해제할 수 있고, 매도인인 피고들은 이미 지급받은 계약금에다가 당초 약정한 계약금을 합한 금액을 원고에게 지급하고 계약을 해제할 수 있다고 약정한 것으로 봄이 타당하다.

### 4. 계약해제와 이자 반환 의무 - 부정

■ 위 계약을 해제하는 경우 매도인(피고)은 나머지 계약금의 지급에 갈음하여 나머지 계약금 지급기일까지 지급받은 이자 상당의 돈을 반환하여야 하는지 여부(부정)

매도인 피고들이 2013. 3.부터 2016. 3.까지 나머지 계약금 2억 5,000만 원의 지급에 갈음하여 매월 300만 원씩, 합계 1억 800만 원을 지급받았다고 하더라도, 이는 이 사건 계약금계약에 따라 피고들에게 나머지 계약금 지급기일까지 나머지 계약금이 실제 지급된 것과 같은 이익을 주기 위하여 지급된 돈이다. 또한 이 사건 매매계약에서 원고가 나머지 계약금 2억 5,000만 원을 지급할 때 피고들이 원고에게 위 1억 800만 원을 반환하기로 약정하지도 않았다. 따라서 매도인이 일반적인 계약금계약에 따라 계약을 해제하는 경우 이미 지급받은 계약금의 배액만 상환할 뿐 이미 지급받은 계약금에 대한 이자까지 상환하지 않는 것과 마찬가지로, 피고들이 원고에게 나머지 계약금의 이자 성격을 가지는 위 돈을 반환할 의무는 없다고 보아야 한다.

## 5. 계약금 계약의 성립에 관한 법리

“계약이 일단 성립한 후에는 당사자의 일방이 이를 마음대로 해제할 수 없는 것이 원칙이고, 다만 주된 계약과 더불어 계약금계약을 한 경우에는 민법 제565조 제1항의 규정에 따라 임의 해제를 할 수 있기는 하나, 계약금계약은 금전 기타 유가물의 교부를 요건으로 하므로 단지 계약금을 지급하기로 약정만 한 단계에서는 아직 계약금으로서의 효력, 즉 위 민법 규정에 의해 계약해제를 할 수 있는 권리는 발생하지 않는다.”

따라서 당사자가 계약금의 일부만을 먼저 지급하고 잔액은 나중에 지급하기로 약정하거나 계약금 전부를 나중에 지급하기로 약정한 경우, 교부자가 계약금의 잔금 또는 전부를 지급하지 아니하는 한 계약금계약은 성립하지 아니하므로 당사자가 임의로 주계약을 해할 수는 없다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다73611 판결 등 참조).“

국제계약, 영문계약, 계약분쟁, 손해배상, 민형사소송, Claim, License, R&D 제휴계약

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)