

대 전 지 방 법 원

판 결

사 건 2020가단101666(본소) 계약금반환 등 청구의 소
2020가단129398(반소) 석유판매업 등록 명의 변경절차 이행청구

원고(반소피고) A
소송대리인 법무법인 저스티스
담당변호사 도현택

피고(반소원고) B
소송대리인 법무법인 연승
담당변호사 심규황

변 론 종 결 2020. 10. 28.

판 결 선 고 2020. 12. 9.

주 문

1. 원고의 본소청구 중 계약금 100,000,000원의 반환을 구하는 부분의 소를 각하한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 75,000,000원을 지급받음과 동시에 피고에게
별지 기재 석유판매업 등록 명의 변경절차를 이행하라.
3. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 위 석유판매업 등록 명의 변경절차를 이행
받음과 동시에 원고(반소피고)에게 75,000,000원을 지급하라.

4. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)에게 180,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 완제일까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 별지 기재 석유판매업 등록 명의 변경절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 최초계약

피고는 별지 목록 기재 부동산에서 주유소를 경영하는 자인바, 2019. 5. 23. 소외 C (원고의 새아버지)은 피고로부터 피고 소유의 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 주유소'라 한다)을 매매대금 12억 원(계약금 15,000,000원, 중도금 200,000,000원, 잔금 985,000,000원)에 매수하기로 하는 계약을 체결하고, 이후 2019. 6. 7.까지 매매대금 중 합계 215,000,000원을 지급하였다.

나. 변경계약

그 후 위와 같이 C이 피고와 체결하였던 매매계약상의 매수인의 지위를 원고가 이 전받는 것으로 하여, 2019. 8. 20. 원고가 피고로부터 이 사건 주유소를 매매대금 14억

원(계약금 1,500만 원, 1차 중도금 4억 원, 잔금 985,000,000원)에 매수하는 계약을 체결하였고(갑6), 기존에 C이 지급하였던 매매대금 215,000,000원은 원고와의 매매계약의 매매대금에 충당되는 것으로 약정하였다(원고의 남편 D와 피고의 남편 E이 친구 사이였는바, 실질적으로는 D가 주유소를 운영하기 위하여 매수한 것으로 보인다).

한편 원고는 2019. 8. 19. 피고로부터 이 사건 주유소를 임차보증금 1억 원, 월세 400만 원으로 정하여 임차하는 임대차계약을 체결하고, 피고가 운영하던 주유소에 관하여 2019. 9. 2. 대전광역시 중구청에 별지와 같이 원고 명의로 석유판매업(주유소) 등록 명의변경을 하였다.

다. 이 사건 합의서(갑11)

그 후 원고와 피고 사이에 다툼이 생겨 2019. 9. 25. 원고가 피고에게 기 지급한 계약금 1,500만 원 및 중도금 2억 원을 반환하여 달라는 내용증명을 보내기도 하던 중, 2019. 10. 2. 원고와 피고는 다음과 같은 내용의 합의를 하였다(갑11, 이하 '이 사건 합의'라 한다)

1. 2019. 8. 20. 체결된 원고와 피고 사이의 매매계약(갑6)에 있어 계약금을 총 금액(14억 원)의 10%(1억 4천만 원)으로 정정한다.
2. 원고는 중도금으로 피고에게 2019. 10. 11.까지 40,000,000원, 2019. 10. 30.까지 40,000,000원을 각 지급하고, 2019. 11. 29.까지 잔금으로 925,000,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 1.부터 지급일까지 연 6%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급한다.
3. 원고가 위 제2항 기재 매매대금을 전액 완불하는 경우, 주유소 인수인계 과정에서 기름 잔량과 기타 비용을 계산하여 상호 정산하기로 한다.

4. 만일, 원고가 위 중도금 또는 잔금 지급기한 내에 약정 금원을 지급하지 아니하는 경우에는 별도의 통지가 없어도 위 매매계약은 자동 해제된 것으로 간주하고, 기 지급된 계약금(1억 4천만 원)은 위약금으로 피고에게 귀속하며, 원고 명의로 발급된 석유판매업등록증을 피고에게 즉시 반환(승계, 변경등록)한다.
5. 위 4항의 경우, 원고는 위 매매계약과 관련하여 피고를 상대로 계약금 반환 청구 등 일체의 민사상 청구를 하지 아니한다.
6. 위 합의에 따라 원고와 피고는 현재 진행 중인 모든 소송과 민원을 취하한다.

라. 매매계약 해제

이후 피고는 원고가 이 사건 합의에 따른 중도금을 지급하지 않음을 이유로 2019.

9. 매매계약 해제를 통보하였고, 원고 역시 매매계약이 해제되었음을 이유로 2020. 1. 이 사건 계약금 반환청구의 소를 제기하였다.

이후 2020. 3. 피고는 이 사건 주유소를 다시 제3자(F)에게 매도하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 13호증, 을 제1 내지 10호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구원인은 다음과 같다.

원고가 이 사건 합의에 따른 중도금 및 잔금을 지급하지 못하여 원고와 피고 사이의 이 사건 매매계약이 합의해제 되었는바, 원고가 피고에게 지급한 매매대금은 계약금 포함 220,000,000원이다. 한편 이 사건 합의에서 매매계약의 계약금 140,000,000원을 위약시 몰취하기로 한 약정은 손해배상액의 예정에 해당하는데, 손해배상의 예정액이

부당하게 과다한 경우에는 이를 감액할 수 있는 것이므로 피고는 계약금 140,000,000 원 중 40,000,000원만 위약금으로 몰취하고 나머지 100,000,000원은 원고에게 반환함이 상당하다. 따라서 피고는 계약해제에 따라 원고에게 180,000,000원(원고가 지급한 220,000,000원 - 위약금으로 몰취할 40,000,000원)을 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 본안 전 항변에 관한 판단: 본안 전 항변 인용

위와 같이 계약금 140,000,000원 중 40,000,000원만 위약금으로 몰취하고 나머지 계약금 100,000,000원의 반환을 구하는 원고의 청구에 대하여 피고는 부제소 합의의 본안 전 항변을 하므로 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 합의에서 '원고가 중도금 또는 잔금을 지급하지 못할 경우 매매계약은 해제되고, 기 지급된 계약금(1억 4천만 원)은 위약금으로 피고에게 귀속한다. 이 경우 원고는 피고를 상대로 계약금 반환 청구 등 일체의 민사상 청구를 하지 아니한다'고 약정하였는바, 이는 계약금 부분에 대하여는 민사상 반환 청구를 하지 않는다는 부제소 합의에 해당하므로, 계약금 중 100,000,000원의 반환을 구하는 본소청구 부분의 소는 부제소 합의에 반하여 제기된 것이어서 부적법하므로 각하한다.

4. 본안에 관한 판단

본소 및 반소에 관하여 함께 본다.

위 인정사실에 의하면, 원고가 이 사건 합의에서 약정한 바에 따른 중도금과 잔금을 지급하지 못한 채무불이행을 이유로 한 피고의 계약해제에 따라 매매계약이 해제되었는바, 이 사건 합의에서 원고의 채무불이행을 이유로 계약이 해제될 경우 기 지급된

계약금(1억 4천만 원)은 위약금으로 피고에게 귀속되고, 이 경우 원고는 피고를 상대로 계약금 반환 청구 등 일체의 민사상 청구를 하지 아니한다고 합의하였으므로, 피고는 계약 해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 지급받은 215,000,000원에서 위약금으로 물취할 140,000,000원을 공제한 나머지 75,000,000원(215,000,000원 - 140,000,000원)을 반환할 의무가 있다(앞서 본안 전 항변에서 본 바와 같이 계약금 140,000,000원 전액을 위약금으로 물취하는 약정은 손해배상 예정액으로서 부당하게 과다하므로 계약금 140,000,000원 중 40,000,000원만 위약금으로 물취하고 나머지는 원고에게 반환하여야 한다는 원고의 주장은 부제소합의에 반하는 것이므로 본안에 관하여 심리할 필요 없이 부적법하고, 또한 설령 나아가 본다고 하더라도, 경험칙상 계약금을 매매대금의 10% 정도로 정하는 경우가 많은 점에 비추어볼 때 매매대금 14억의 10%인 1억 4천만 원을 계약금으로 하고 이를 위약시 물취하기로 한 것이 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하다고 볼 수도 없다).

그리고 이 사건 합의에서 약정한 바에 따라, 또한 동시이행의 견련성상으로도 피고는 원고로부터 이 사건 주유소에 관한 석유판매업 등록 명의 변경절차를 이행받음과 동시에 위 7,500만 원을 반환할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소청구 중 계약금 100,000,000원의 반환을 구하는 부분의 소는 각하하고, 원고는 피고로부터 위 7,500만 원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 주유소에 관한 석유판매업 등록 명의 변경절차를 이행하여 줄 의무가 있으며, 피고는 원고로부터 위 주유소 석유판매업 등록 명의 변경절차를 이행받음과 동시에 원고에게

7,500만 원을 반환할 의무가 있으므로, 원고의 본소청구와 피고의 반소청구는 각 위 인정범위 내에서 인용하고 나머지 청구는 기각한다.

판사 김양규

별지

이 사건 부동산의 표시

1. 토지

대전시 중구 주유소용지 424.7㎡

대전시 중구 도로 10.8㎡

2. 건물

대전시 중구

위 지상

벽돌조 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 사무실

1층 사무실 47.67㎡

2층 사무실 42.4㎡

철근콘크리트조 슬래브지붕 단층주유소 34.5㎡

시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 부속건물

(화장실) 3.44㎡

- 이 상 -

[별지]

석유판매업(주유소) 등록에 관한 사항

1. 성명(대표자) 생년월일 :
2. 상호 : 주유소
3. 소재지 : 대전광역시 중구
4. 취급유종 : 휘발유, 경유
5. 저장시설의 수 (휘발유 20kl) : 2 주유기의 수 : 4
(경유 20kl) : 4

2019년 09월 02일

대전광역시 중구청장