

대전지방법원 2022. 2. 10 선고 2020가합109766 판결 [계약금 및 위약금 청구의 소]

전 문

원고 1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 법무법인 공신, 담당변호사 이경휘, 홍자연

피고 유한회사 C

변론 종결 2022. 1. 13.

판결 선고 2022. 2. 10.

주 문

1. 피고는 원고 주식회사 A에 10억 2,000만 원, 원고 주식회사 B에 4억 원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 11. 14.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 유한회사 C(이하 '피고 회사')은 광주 광산구 D 아파트 219세대(이하 '이 사건 아파트')에 관하여 2019. 12. 27. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고 주식회사 A(이하 '원고 A')는 2020. 5. 31. 피고 회사에게서 이 사건 아파트 중 6세대를 매수하는 계약(이하 '이 사건 2020. 5. 31.자 매매계약')을 체결하였다. 이 사건 2020. 5. 31.자 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다. 한편 피고 회사는 '원고 A에게서 예약 계약금 5억 1,000만 원을 받았다'는 납부영수증(갑 제4호증)을 발행하여 원고 A에 교부하였다.

1. 부동산의 표시

E호, F호, G호, H호, I호, J호

면적 : 82㎡

2. 계약내용

제1조 예약 매매대금 및 지불시기

예약 매매대금 1,920,000,000원 - 분양 약정금액

예약 계약금 510,000,000원은 2020. 5. 31. 지불 - 1차 동·호수 특정시

예약잔금 1,410,000,000원은 분양전환 이후 지불 - 임차인 우선분양 협의 후 매수예약자 동·호수 확정 매매계약서 작성

제2조(소유권이전 등) 매도예약자는 예약 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수예약자에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력한다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도예약자 또는 매수예약자가 본 예약 상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 본 계약을 해제할 수 있다. 그리고 본 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 계약이 없는 한 예약 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

제7조(특약사항)

2. 매매예약에 따른 대금지급은 기 지급한 예약계약금을 매매계약금으로 하여 각 세대별 임차보증금 일체를 승계하고 나머지 금액을 매매계약의 잔금으로 지급하는 것으로 한다.

3. 매도예약자는 본 계약 물건의 임차인 우선분양으로 인하여 확정이 곤란할 경우 매수예약자와

협약하여 예약물건과 유사한 부적격세대의 동·호수로 대체하여 계약한다.

다. 원고 주식회사 B(이하 '원고 B')은 2020. 2. 3. 피고 회사에게서 이 사건 아파트 중 4세대를 매수하는 계약(이하 '이 사건 2020. 2. 3.자 매매계약')을 체결하고, 피고 회사에 계약금 2억 원을 지급하였다. 이 사건 2020. 2. 3.자 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

1. 부동산의 표시

K호, L호, M호, N호

면적 : 82㎡

2. 계약내용

제1조 예약 매매대금 및 지불시기

매매대금 1,140,000,000원 - 분양 약정금액

예약 계약금 200,000,000원은 2020. 2. 3. 지불 - 1차 동·호수 특정시

예약잔금 940,000,000원은 분양전환 이후 지불 - 임차인 우선분양 협의 후 매수예약자 동·호수 확정
매매계약서 작성

제2조(소유권이전 등) 매도자는 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수자에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력한다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 매도자 또는 매수자가 본 예약 상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 본 계약을 해제할 수 있다. 그리고 본 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 계약이 없는 한 예약 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

제7조(특약사항)

1. 매매에 따른 대금지급은 기 지급한 계약금을 계약금으로 하여 각 세대별 임차보증금 일체를 승계하고 나머지 금액을 매매계약의 잔금으로 지급하는 것으로 한다.

2. 매도자는 본 물건의 임차인 우선분양으로 인하여 확정이 곤란할 경우 매수자와 협의하여 계약물건과 유사한 부적격세대의 동·호수로 대체하여 계약한다.

5. 매도부동산물건을 일반매매로 매수자에게 소유권이전 하여 준다(단, 일반적으로 소유권이전을

못해줄 시 매도자는 계약금과 잔금의 배액을 매수자에게 즉시 반환한다).

라. 원고들이 피고 회사에 수회에 걸쳐 이 사건 각 매매계약의 이행을 요구하였으나, 피고 회사는 이 사건 각 매매계약에 따른 의무를 이행하지 않은 채 원고들에게 이 사건 각 매매계약 체결을 부인하며 계약금을 받은 적도 없다고 답변하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 16호증, 변론 전체의 취지[피고 회사는 소송대리인을 선임하여 2020. 12. 4. 형식적 내용의 답변서만 제출하였고 소송대리인이 2021. 2. 25. 사임한 뒤에도 공시송달이 아닌 적법한 송달(피고 회사 대표이사가 직접 제출한 주소신고서 기재 주소로 송달)을 받으면서 3차례에 걸친 석명준비명령(실질적 내용의 답변서와 원고들 제출 서증에 대한 인부 의견 제출하라는 취지의 석명준비사항)에 아무런 답변 없이 3차례(제1회 2021. 9. 16., 제2회 2021. 11. 11., 제3회 2022. 1. 13.)에 걸친 변론기일에도 모두 출석하지 아니하였다.]

2. 원고들 청구원인에 관한 판단

피고 회사가 이 사건 각 매매계약의 이행을 거절하고 있고, 원고들이 이를 이유로 이 사건 각 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 2020. 11. 13. 피고에게 송달됨으로써 이 사건 각 매매계약은 적법하게 해제되었다.

따라서 피고 회사는 계약해제로 인한 원상회복 및 손해배상으로, 원고 A에 10억 2,000만 원(= 계약금 5억 1,000만 원 + 위약금 5억 1,000만 원), 원고 B에 4억 원(= 계약금 2억 원 + 위약금 2억 원) 및 위 각 돈에 대하여 소장 부분 송달 다음날인 2020. 11. 14.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고 승소

재판장판사이종록

판사차은주

판사최광진