

서울남부지방법원 2021. 10. 15 선고 2020가합116129 판결 [계약금 및 위약금 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 공신

담당변호사 이삼윤

피 고 유한회사 B

변 론 종 결 2021. 9. 17.

판 결 선 고 2021. 10. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게 390,000,000원 및 이에 대하여 2020. 11. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

2. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항(자백간주에 의한 판결: 피고는 이 사건 소장 부분을 송달받은 후 형식적 내용의 답변서만을 제출하였을 뿐 구체적인 준비서면을 제출하지 않았고, 변론기일통지서를 적법하게 송달받고도 변론기일에 출석하지 않았으므로 원고의 주장사실을 모두 자백한 것으로 본다).

재판장 판사 홍기찬, 판사 황여진, 판사 김수현

별지

청구원인

1. 당사자들의 관계

가. 주식회사 C은 2014. 12.경 공공건설 임대주택(임대의무기간 5년)으로 광주 광산구 D 아파트 219세대(이하 '이 사건 아파트'라 합니다)를 준공하여 임대하였고, 피고 유한회사 B(이하 '피고 회사'라 합니다)은 2019. 11.경 주식회사 C로부터 이 사건 아파트를 매수하여 2019. 12. 27. 소유권이전등기를 마쳤으며 임대사업자의 지위도 함께 승계하였습니다(갑 제1, 2호증 참조).

나. 원고는 2020. 2. 24. 피고 회사로부터 이 사건 아파트 E호 등 총 3채를 매수한 사람입니다.

2. 매매계약의 체결

가. 원고는 2019. 10. 22. 유한회사 F와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 수수료 총액을 300,000,000원으로 정하여 부동산 컨설팅 및 금융자문 계약(이하 '이 사건 금융자문 계약'이라 합니다)을 체결하였고, 피고 회사는 2020. 2. 24. 원고에게 이 사건 금융자문 계약 수수료에 대한 변제 명목으로 이 사건 아파트 중 일반분양분 3세대를 양도하기로 약속하였습니다(갑 제3, 4호증 참조)

나. 이에 따라 원고는 2020. 2. 24. 피고 회사와 사이에 이 사건 아파트 E호, G호, H호 등 총 3채에 관하여 매수하는 계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 합니다)을 체결하

면서, 이 사건 금융자문계약 수수료를 각 매매 계약금으로 갈음하기로 합의하였습니다. 이 사건 각 매매계약의 주요 내용은 아래와 같습니다(아래의 계약내용은 이 사건 아파트 E호에 관한 것이고, G호 및 H호에 대한 계약내용도 이와 동일합니다. 갑 제5, 6호증 참조).

1. 부동산의 표시

동, 호수, 면적 : E호, 82㎡

2. 계약내용

제1조 대금 지불시기

예약 매매대금 300,000,000원 - 분양 약정금액

예약 계약금 65,000,000원 - 1차 동·호수 특정시

예약 잔금 235,000,000원은 분양전환 이후 지불함 - 임차인 우선분양 협의 후 매수예약자 동·호수 확정 매매계약서 작성

제2조(소유권이전 등) 매도예약자는 예약 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수 예약자에게 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 예약을 해제할 수 있다. 그리고 본 예약 당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 계약이 없는 한 예약 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

제7조(특약사항)

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

2. 매도예약자는 본 예약 물건의 임차인 우선분양으로 인하여 확정이 곤란할

경우 매수 예약자와 협의하여 예약물건과 유사한 부적격세대의 동·호수로 대체하여 계약한다.

3. 피고 회사의 이행거절

가. 피고 회사는 2020. 8. 7.경 광산구청으로부터 이 사건 아파트의 적격 임차인들에 대한 임대기간 만기 우선분양에 관하여 승인을 받았으므로, 이 사건 각 매매계약에 따라 원고와 사이에 이 사건 아파트의 동·호수를 확정하고 그에 따라 잔금 지급 및 소유권이 전등기 일정을 정하는 등의 매매계약 이행의무를 다하여야 합니다(갑 제7, 8호증 참조).

나. 이에 원고는 피고 회사에게 수회에 걸쳐 이 사건 각 매매계약의 이행을 요구하였으나, 피고 회사는 원고의 연락을 회피하면서 이 사건 각 매매계약에 따른 의무를 전혀 이행하지 않고 있습니다(갑 제9, 10호증 참조).

다. 나아가 피고 회사는 원고에게 이 사건 각 매매계약을 체결한 사실도 없고, 계약금을 받은 적도 없다고 하면서, 피고 회사의 이전 대표자가 했던 것은 인정할 수 없다고 주장하고 있습니다(갑 제11호증 참조).

4. 매매계약의 해제, 원상회복 및 손해배상청구

가. 피고 회사는 이 사건 각 매매계약에 기한 채무의 이행이 가능함에도 이를 이행할 의사가 없음을 원고에게 명백하고 종국적으로 표시하였습니다.

나. 원고는 피고 회사가 이 사건 각 매매계약을 임의로 이행할 것을 더 이상 기대할

수 없는 상황에 이르렀고, 이로 인하여 막대한 손해를 보고 있습니다.

다. 원고는 이 사건 소장부분의 송달로써 이행거절에 의한 채무불이행을 이유로 피고 회사와의 이 사건 각 매매계약을 해제하고, 그에 따른 원상회복으로써 계약금의 반환과 손해배상으로써 이 사건 각 매매계약 제6조에서 정한 계약금 상당의 위약금 지급을 구합니다.

5. 결론

가. 따라서, 피고 회사는 원고에게 이 사건 각 매매 계약금 및 위약금 합계 390,000,000원 { = 계약금 195,000,000원(= 65,000,000원 X 3채) + 위약금 195,000,000원(= 65,000,000원 X 3채) } 과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있습니다.

나. 그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로, 인용하여 주시기 바랍니다.

