

서울동부지방법원 2020. 9. 22 선고 2020가단105174 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

서울동부지방법원 2020. 12. 16 선고 2020나29042 판결

서울동부지방법원 2020. 9. 22 선고 2020가단105174 판결

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 세결

담당변호사 심용확, 이형곤, 황영규

피고B

소송대리인 변호사 이장욱

변론 종결2020. 8. 18.

판결 선고2020. 9. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 158,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 1. 29. 피고와 인천 미추홀구 C, D 대지 354m²와 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 790,000,000원에 매수하되, 계약금 79,000,000원은 계약 당일, 잔금 711,000,000원은 2019. 3. 29.에 각 지급하기로 정하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 계약금 79,000,000원을 피고에게 지급하였다.

나. 원고는 2019. 3. 28. 피고에게 당초 예정된 잔금 지급기일인 2019. 3. 29.에 잔금 지급이 어려우니 지급기일의 연기를 요청하였고, 피고는 2019. 3. 29. 잔금 지급기일을 2019. 4. 5.로 연기해 주면서 이때까지 잔금이 지급되지 않을 경우 별도의 통지 없이 이 사건 매매계약이 해제됨을 원고에게 통보하였다.

다. 원고는 2019. 4. 2. 피고에게 다시 잔금 지급기일의 연기를 요청하였고, 피고는 2019. 4. 5. 잔금 지급기일을 2019. 4. 10.로 연기해 주면서 이때까지 잔금이 지급되지 않을 경우 별도의 통지 없이 이 사건 매매계약이 해제됨을 원고에게 통보하였다.

라. 그러나 원고는 2019. 4. 15. 피고에게 또다시 잔금 지급기일의 연기를 요청하였고, 피고는 잔금 지급기일을 2019. 4. 19.로 연기해 주었으나, 원고가 잔금을 지급하지 아니하였다.

마. 이에 피고는 2019. 4. 19. 원고에게 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 매매계약을 해제함과 동시에 계약금을 위약금으로 몰취한다고 통지하였고, 2019. 11. 15. 이 사건 부동산을 제3자에게 매도하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3호증, 갑 6호증, 갑 12호증의 1 내지 4, 을 5 내지 10호증,

변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 원고의 잔금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 있는데, 피고가 소유권이전등기에 필요한 서류를 제공하지 않은 채 잔금 지급을 최고하였으므로, 피고의 이행최고와 해제통지는 효력이 없다. 그럼에도 피고는 이 사건 부동산을 제3자에게 매도하여 이 사건 매매계약의 이행불능 상태를 초래하였으므로, 계약금과 채무불이행에 따른 손해배상으로 158,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 가사, 이 사건 매매계약이 원고의 귀책사유로 해제되었다 하더라도 계약금 79,000,000원 전액을 위약금으로 몰취하는 것은 과다하므로 감액되어야 한다.

3. 판단

가. 계약 해제 사유에 대한 판단

1) 쌍무계약인 부동산매매계약에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 매수인의 잔대금 지급의무와 매도인의 소유권이전등기서류 교부의무는 동시이행관계에 있다 할 것인데, 쌍무계약에서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하고(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다65867 판결 등 참조), 매수인이 매매대금을 준비하지 아니하고 대금지급기일을 넘기는 등 계약을 이행함과 동시에 소유권이전등기를 수령할 준비를 하지 아니한 경우에는 매도인으로서 부동산 매도용 인감증명서를 발급받아 놓고, 인감도장이나 등기권리증 등을 준비하여 놓아 잔대금수령과 동시에 법무사 등에게 위임하여 이전등기신청행위에 필요한 서류를 작성할 수 있도록 준비함으로써 이행의 제공을 하고 잔대금지급의 최고를 할 수 있다고 보아야 할 것이며, 이 같은 경우 위의 서류 등은 자신의 집에 소지하고 있음으로써 족하다고 할 것이다(대법원 1992. 7. 14. 선고 92다5713 판결 등 참조).

또한, 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 있다(대법원 1992. 12. 22. 선고 92다28549 판결 등 참조).

2) 살피건대, 피고는 당초 잔금지급기일 하루 전인 2019. 3. 28. 매도용 인감증명서와 주민등록초본을 발급받는 등 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비한 상태에서 원고에게 잔금의 지급을 최고하였던 점, 원고는 잔금이 준비되지 않았음을 이유로 잔금지급기일의 연기를 반복적으로 요청하였고, 피고는 이를 수용하여 잔금 지급기일을 3차례 연기해 주면서 연기된 지급기일까지 잔금이 지급되지 않을 경우 별도의 통지 없이 이 사건 매매계약이 해제됨을 통보한 점, 그럼에도 원고는 최종적으로 연기된 잔금지급기일인 2019. 4. 19.에도 잔금을 지급하지 못하였고, 이에 피고가 이 사건 매매계약의 해제를 통지하였으며, 원고는 해제 통지를 받을 때까지도 잔금에 대한 이행제공 등 소유권이전등기를 수령할 준비를 하지 아니한 점, 한편 원고는 2019. 4. 15.자 매매계약서(갑 6호증)와 같이 피고가 최종적으로 연기된 잔금 지급기일 전에 이 사건 부동산을 제3자에게 매도하는 계약을 체결하였다고 주장하나, 을 15호증의 기재에 의하면, 위 2019. 4. 15.자 매매계약서는 피고의 최종 해제통지 이후에 다른 매수인 측의 요청에 따라 소급 작성된 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매계약은 원고의 잔금 미지급을 이유로 적법하게 해제되었다 할 것이다.

나. 위약금의 과다 여부에 대한 판단

1) 이 사건 매매계약서 제6조에서 매수인 또는 매수자가 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있고, 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여는 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 정하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

2) 살피건대, 부동산매매거래에 있어서 매매대금의 10% 정도를 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 약정하는 것은 일반적인 거래관행이고, 이 사건 매매계약의 계약금도 전체 매매대금의 10%로 정해진 점, 피고가 원고의 3차례에 걸친 잔금 지급기일 연기를 수용해 주었음에도 원고가 이를 모두 지키지 않았고, 최종적으로 잔금을 지급하지 못하여 이 사건 매매계약이 해제에 이르게 된 점, 피고도 이 사건 매매계약의 해제로 인해 자금운용계획 등에 차질을 빚게 되었고, 당초 예정된 시기보다 7개월 경과한 후에야 이 사건 부동산을 처분한 점, 그 밖에 원고와 피고가 이 사건 매매계약 체결을 하면서

위약금 약정을 하게 된 동기와 경위, 이 사건 매매계약의 목적과 내용 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 해제에 따른 손해배상 예정액이 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우로서 부당히 과다하다고 보기는 어려우므로, 원고의 위약금 감액 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이탁순