

서울중앙지방법원 2022. 1. 19 선고 2021가단5085880 판결 [계약금 배액상환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 유로

담당변호사 김화철, 김희재, 박상철, 이경인, 이재현, 조정온, 서주희, 한

효린

피 고 1. B 주식회사

2. C 주식회사

변 론 종 결 2021. 12. 22.

판 결 선 고 2022. 1. 19.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 100,000,000원 및 그 중 50,000,000원에 대하여는 2021. 3. 29.부터, 50,000,000원에 대하여는 2021. 4. 1.부터 각 2021. 5. 6.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고들은 부동산 매매 및 임대업 등을 목적으로 하는 회사이다.

나. 원고는 2021. 3. 29. 피고들로부터 서울 서초구 D건물 E호(이하 이 사건 부동산이라고 한다)를 매매대금 515,000,000원으로 정하여 분양받았고, 계약금 50,000,000원 당일 지급하였으며, 중도금 250,000,000원은 2021. 4. 2., 잔금 215,000,000원은 2021. 4. 9. 각 지급하기로 약정하였고, 채무불이행에 대한 손해배상의 예정으로 계약금을 손해배상의 기준으로 보기로 하였다(이하 이 사건 계약이라고 한다).

다. 이 사건 부동산은 전체 23세대로 구성된 집합건물인데, 지하 주차장은 12자리였고, 이에 원고와 피고들은 다음과 같은 특약을 하였다.

- 1) E호의 경우 지하주차장에 대한 지정주차를 영구히 보장하기로 한다.
- 2) 지하주차장 12자리를 초과하여 분양되는 세대에게는 지하주차장 사용권한이 없음을 명시하여 분양한다.
- 3) 특약사항들은 향후 매매시에도 효력을 유지하기로 한다.

라. 피고들은 2021. 3. 30. 원고에게 연락하여 위 특약사항을 이행할 수 없다고 하였다. 원고는 피고에게 2021. 3. 31. 정오까지 특약사항 이행에 관하여 확답을 달라고 요청하였는데, 피고들의 답이 없자 원고는 2021. 3. 31. 21:00경 이 사건 계약을 해제하고 계약금의 배액 상환을 청구하였다.

2. 판단

가. 원고의 청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면 이 사건 계약은 피고측의 이행 거절 등 귀책사유로 해제되었다고 할 것이므로, 피고들은 공동하여 원고에게 원상회복 및 손해배상으로 100,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을

지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고들은 이 사건 부동산에 대한 분양대행권을 주식회사 F G에게 위임하였는데, G이 휴무로 분양사무실에 출근하지 아니한 날 주식회사 F의 직원인 H가 임의로 계약을 한 것이어서 무효라는 취지의 주장을 하나를 제1호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하다. 오히려 갑 제3, 7. 10호증의 기재 등에 의하면 이 사건 부동산의 분양사무실에서 이 사건 계약이 체결되고 특약사항을 포함한 계약서가 작성되고 피고들의 인장까지 날인된 사실, 피고의 분양대금 관리계좌로 계약금이 입금된 사실, 이 사건 계약 이전 H는 2021. 3. 17.부터 원고에게 이 사건 부동산의 등기부등본, 건축물대장 등을 송부하고 예상세액을 알려주며 교섭을 하여왔고, 피고 C 주식회사의 대표이사 I과 분양대금 등에 관하여 의논하며 계약을 체결한 사실을 인정할 수 있어 이 사건 분양계약은 피고들의 위임에 따라 H가 유효하게 체결되었다고 인정된다.

2) 피고들은 원고와 이 사건 계약중 특약사항을 삭제하기로 합의하였다는 취지의 주장을 하나, 을 제1호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 피고들은 이 사건 계약중 특약은 부수적 채무에 불과하여 그 불이행이 있더라도 계약을 해제할 수 없다는 취지의 주장을 하나, 집합건물을 분양받음에 있어 주차장의 사용은 중요한 요소일 뿐만 아니라, 원고와 피고들이 계약서에 특약사항으로 명시한 점에 비추어 위 특약을 부수적 채무에 불과하다고 볼 수 없다.

4) 피고들은 위 손해배상액의 예정이 지나치게 과중하여 감액하여야 한다는 취지의 주장을 한다. 부동산 거래에서 총 거래대금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 삼는 것은 거래 관행상 통상적인 수준으로서 이를 과다하다고 보기는 어렵다고 할 것인바, 피고들의 위 주장도 이유 없다.

다. 소결

따라서 피고들은 공동하여 원고에게, 100,000,000원 및 그 중 계약금 50,000,000원에 대하여는

수령일인 2021. 3. 29.부터, 손해배상액 50,000,000원에 대하여는 원고의 청구 다음날인 2021. 4. 1.부터 각 이 사건 소장 소장부분 송달일인 2021. 5. 6.까지는 상법 소정의 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 청구를 인용한다.

판사 박성인