

수원지방법원 안양지원 2020. 8. 21 선고 2019가단9055 판결 [계약금 반환 및 위약금 배상청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2020. 4. 24.

판 결 선 고 2020. 8. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 19.부터 2020. 8. 21.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 6. 7. 소외 C의 소개로 피고와, 피고 소유의 화성시 D 토지 9,869㎡, 지상 건물 및 기타 지상물 일체(이하 일괄하여 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 1,230,000,000원에 매수하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 계약금으로 피고에게 50,000,000원을 송금하였다. 이 사건 계약 중 관련 부분은 다음과 같다.

제3조(목적물의 소유권 이전)

① 피고는 원고가 잔금을 지급함과 동시에 원고 또는 원고가 지정하는 자에게 소유권 이전 등기에 필요한 관련 서류 일체를 지체 없이 인도하고 그 이전 절차에 적극 협조하여야 하며 소유권 이전 등기의 소요 경비는 피고의 부담으로 한다.

② 피고가 목적물에 관한 소유권 이전과 관련한 제1항의 의무를 불이행하거나 비협조로 인하여 원고로의 소유권 이전 등기가 지연됨으로 인하여 원고의 사업 추진에 현저한 지장을 초래함으로써 손해가 발생한 경우에는 피고는 원고에게 그 손해배상을 하여야 한다.

제4조(피고의 의무)

① 피고는 원고의 토지개발사업에 대하여 인·허가 시 필요한 서류 일체와 대출 발생 시 필요한 서류 일체, 등기이전에 관한 서류 일체를 제공한다.

② 현 요양원 허가에 대한 공사 착공계가 종합건설에서 접수 완료된 상태이기에 기존의 공사 착공계는 피고가 취하하여 주기로 한다.

제7조(본 계약의 효력 및 해제)

① 본 계약은 매매 부동산의 계약금 지급 시점부터 효력이 있다.

② 잔금 지급 전에 천재지변, 전쟁 기타 불가항력적인 사유로 매매 목적 부동산의 매매가 불가능할 경우 피고 또는 원고는 본건 매매계약을 해지할 수 있으며 이 경우 상대방에 대한 손해배상 책임 등 민·형사상 책임을 지지 않는다.

③ 제2항을 제외하고 어느 당사자가 잔금 지급일 전에 계약을 해제 또는 해지할 경우 피고는 계약금의 배액을 원고에게 위약금으로 배상하고 원고는 기 지급한 계약금을 포기한다.

④ 어느 당사자가 본 계약상 의무를 불이행할 경우 상대방은 계약을 해제 또는 해지할 수

있고 이 경우 계약 해제 또는 해지의 책임이 있는 당사자는 계약금 상당액을 위약금으로 상대방에게 지급하여야 한다.

나. 피고는 소외 E이 원고와의 이 사건 계약을 취소하라고 하자, 2019. 8.경 원고에게 이 사건 부동산에 관한 권리관계가 복잡하여 계약상 의무 이행이 어렵다면서 계약금 5천만 원 및 위약금 3천만 원 합계 8천만 원을 지급하는 조건으로 해지를 요청하였고, 원고는 이에 응하여 C을 통해 피고에게 계좌번호를 전달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 8, 13호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 계약 제7조에 따라 피고에게 위약금으로 계약금 5천만 원의 배액인 1억 원의 지급을 구한다.

나. 판단

살피건대, 원고와 피고 사이의 이 사건 계약상 피고가 잔금 지급일 전에 불가항력적 사유 없이 계약을 해제 또는 해지할 경우 원고에게 계약금의 배액을 위약금으로 배상하기로 약정하였던 사실, 피고가 2019. 8.경 원고에게 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 해지를 요청한 사실은 각 앞서 본바와 같다. 그런데 한편, 원고 스스로 위약금을 합계 8천만 원(계약금 반환금 포함)으로 감액 합의하면서 이 사건 계약의 해지에 합의하였다고 자인하고 있고, 앞서 채택한 증거들도 이에 부합하는바, 그렇다면 피고는 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2019. 11. 19.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2020. 8. 21.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는

이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이해민