

광주고등법원 2015. 12. 9 선고 2014나4872 판결 [계약금반환 및 위약금청구]

재판경과

광주고등법원 2015. 12. 9 선고 2014나4872 판결

광주지방법원 2014. 10. 24 선고 2014가합5007 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2015. 10. 7.

판결 선고 2015. 12. 9.

제1심판결 광주지방법원 2014. 10. 24. 선고 2014가합5007 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

주위적으로, 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대한 2014. 9. 5.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 500,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2014. 2. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라(원고는 당심에서 예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

1) 원고는 2014. 2. 25. 피고와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 600,000,000원에 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

◎ 부동산매매계약서

2. 매매대금 및 지급방법

매매대금	600,000,000원		
계약금	100,000,000	지급일	2014년 월 일 영수함(인)
중도금	공란	지급일	2014년 월 일
잔금	500,000,000	지급일	2014년 5월 30.일

제6조 매도인이 위약한 때에는 위약금으로 계약금의 배액을 매수인에게 배상하고 매수인이 위약한 때에는 계약금을 위약금으로 보고 그 반환청구권이 상실된다. 계약이행 착수 후에도 또한 같다.

특약사항 1. 매매부동산 내 주유소 시설 일체 포함하여 매매함

1. 세입자는 잔금 지급일 이전에 해결하여 비워주기로 한다.

2) 원고는 계약 당일 피고에게 이 사건 매매계약에 따라 계약금 100,000,000원을 지급하였으나, 피고는 이 사건 매매계약의 잔금일인 2014. 5. 30.까지도 당시 이 사건 각 부동산 중 일부를 임차하여 1) 주유소를 운영하고 있던 G를 퇴거시키지 못하였다.

3) 원고는 2014. 6. 19. 피고가 '세입자는 잔금지급일 이전에 해결하여 비워주기로 한다'는

특약사항을 위반하였음을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하는 의사표시가 기재된

부동산매매계약해지통지서를 내용증명우편으로 발송하였고, 위 통지서는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 매매계약에 따라 잔금일인 2014. 5. 30. 이전에 위 G를 퇴거시켜야 할 의무가 있음에도 불구하고 이를 이행하지 아니하였으므로, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 제6조에 따라 위약금으로 계약금의 배액인 200,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

이에 대하여 피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 원고에게 피고와 G 사이의 임대차계약기간이 남아 있다는 점과 G가 잔금 지급일까지 임대차목적물을 인도하여 주기로는 하였으나 확약하기는 어려운 점을 고지하였고, 이에 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약에 따른 잔금일 이전에 G가 퇴거하지 아니하여 피고가 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도하여 주지 못하는 경우에는 상호 협의하여 잔금 지급일을 변경하기로 약정하였음에도 원고가 잔금 지급일의 변경에 관한 협의에 응하지 아니한 채 일방적으로 위 약정을 어기고 계약해제를 통보한 것이므로 피고는 이 사건 매매계약상의 의무를 위반한 사실이 없다고 주장한다.

살피건대, 을 제4호증의 기재에 의하면, 피고가 G를 상대로 임대차목적물의 인도를 구하는 소를 제기하여(광주지방법원 2014가단513945), 2014. 11. 29. 위 법원으로부터 그 청구를 인용하는

판결을 선고받았고, 위 판결이 2014. 12. 13. 그대로 확정된 사실은 인정되나, 나아가 피고 주장과 같이 이 사건 매매계약 체결 당시 피고가 원고에게 예정된 잔금일에 이 사건 각 부동산을 인도받지 못할 수 있음을 고지하였고, 이에 원고와 피고가, 피고가 잔금일까지 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도하지 못할 경우에는 그 잔금 지급일을 협의하여 변경하기로 약정하였는지에 관하여 보건대, 이를 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 갑 제7호증의 1 내지 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2014. 12. 18. 제1심 판결에 대하여 추완항소를 하면서 조만간 이 사건 각 부동산에 대한 인도의무의 이행이 완료될 수 있는 상황에 있고, 피고의 이 사건 각 부동산의 인도 및 소유권이전등기절차의 이행과 원고의 잔금지급을 동시에 이행되어야 한다는 취지의 주장을 한 사실, 그런데 피고는 2015. 2. 2. H에게 이 사건 각 부동산을 740,000,000원에 매각하고, 같은 해 3. 31. 위 매매를 원인으로 한 H 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었으며, 별지 목록 제5항 기재 건물은 같은 해 3. 19. 철거한 사실을 인정할 수 있을 뿐이다. 피고의 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대한 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2014. 9. 5.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고는 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고의 항소를 기각한다.

재판장판사홍동기

판사안태윤

판사김성준

별지

1) 피고와 G 사이에 2012. 12. 1. 체결된 임대차계약에 따른 임대차기간은 2012. 12. 1.부터 2015.

11. 30.까지이다(을 제3호증).