

수원지방법원 여주지원 2017. 11. 28 선고 2017가단52912(본소), 2017가단52790(반소) 판결
[소유권이전등기 · 청구이의]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2017. 11. 7.

판결 선고 2017. 11. 28.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소

가. 주위적 청구취지 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 목록 기재 토지 중, 33,058 / 507,843 지분에 관하여 2016. 5. 20. 매매를 원인으로 한, 33,058 / 507,843 지분에 관하여 2016. 8. 5. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 예비적 청구취지 : 피고는 원고에게 별지 목록 기재 토지 중, 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각

점을 차례로 연결한 선내 ㉠부분 33,058m²에 관하여 2016. 5. 20. 매매를 원인으로 한, 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡부분 33,058m²에 관하여 2016. 8. 5. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉢부분 33,058m²와 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉣부분 33,058m²를 인도하라.

2. 반소

원고의 피고에 대한 수원지방법원 여주지원 양평군법원 2017차103 계약반환금 지급명령 결정 정본에 기한 강제집행을 불허한다.

이 유

1. 인정사실

가. 부동산 매매계약 체결

1) 원고와 피고는 2016. 5. 20.경 C의 중개로 피고 소유의 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 1 내지 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠부분 33,058m²에 관하여 대금 3억 원의 매매계약을 체결하였고, 2016. 8. 5.경 위 토지 중 별지 목록 표시 5 내지 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡부분 33,058m²에 관하여 대금 3억 원의 매매계약(위 두 계약을 이하 '이 사건 계약'이라 하고, 그 목적 부동산을 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 체결하였다.

2) 당시 피고는 C를 통하여 D(C의 처)으로부터 2억 5천만 원, E(원고의 처)으로부터 1억 6천만 원을 빌린 상태였다.

3) 원고와 피고는 이 사건 계약 당시 각 계약금 3천만 원은 계약 당일 지급하고, 각 잔금 2억 7천만 원은 2016. 9. 20.까지 피고의 E, D에 대한 채무 정산금으로 충당하기로 합의하였다.

나. 원고의 지급명령 신청

1) 원고는 2017. 3. 3. 수원지방법원 여주지원 양평군법원에 피고를 상대로 1억 2천만 원의 지급을 구하는 지급명령 신청을 하였다. 그 청구원인은 '원고가 이 사건 계약의 잔금 지급기일에 피고의 채무를 정산하는 방법으로 잔금의 이행제공을 하였음에도 피고가 이 사건 부동산의 소유권 이전을 거부하였고, 이후 위 부동산에 관한 강제경매가 진행되어 피고의 계약상 의무는 이행불능 상태에 이르렀으므로, 피고는 원고에게 채무불이행으로 인한 손해배상금으로서 계약금의 배액을 지급하여야 한다'라는 것이었다.

2) 위 법원은 2017. 3. 8. 원고의 신청대로 지급명령 결정(이하 '이 사건 지급명령'이라 한다)을 하였고, 이는 2017. 3. 30. 확정되었다.

(인정근거) 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 2호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고와 피고는 이 사건 부동산의 매매잔금 지급방법에 관하여 피고가 E, D에 대하여 부담하는 채무와 피고는 이 사건 계약에 따라 원고에게 이 사건 부동산의 소유권을 이전하여 주어야 한다. 다만 이 사건 계약이 별지 목록 기재 토지 중 일부에 관하여 이루어졌으므로, 주위적으로는 위 토지에 관한 지분소유권의 이전을 구하고, 예비적으로는 위 토지 중 별지 도면 표시, ④ 부분에 관한 소유권이전등기의 이행 및 당해 부분의 인도를 구한다.

나. 피고

원고는 2017. 3. 3. 피고를 상대로 이 사건 계약의 해제를 전제로 계약금의 배액을 구하는 지급명령을 신청하였다. 이로써 이 사건 계약은 해제되었으므로, 원고는 피고를 상대로 위 계약의 이행을 구할 수 없다.

그리고 이 사건 계약은 채무불이행으로 인한 손해배상으로 계약금의 배액을 예정하고 있는데, 이는 과다하므로 적정하게 감액되어야 한다. 따라서 이 사건 지급명령에 기한 강제집행은 위와 같이 과다한 부분에 한하여 불허되어야 한다.

3. 판단

가. 본소 청구에 관하여

원고와 피고가 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 사실은 앞서 본 것과 같다. 그러나 원고가 이 사건 계약의 잔금 지급기일에 잔금지급의무의 이행제공을 하였음에도 피고가 이 사건 부동산의 소유권 이전을 거부한 사실, 원고가 2017. 3. 3. 피고를 상대로 채무불이행을 이유로 계약금 배액의 지급을 구하는 지급명령을 신청한 사실은 앞서 본 것과 같거나 당사자 사이에 다툼이 없고, 위 지급명령 신청을 통해 원고는 피고의 채무불이행으로 인해 발생한 계약 해제권을 행사하였다고 볼 수 있으므로, 이 사건 계약은 해제되었다고 보아야 한다(원고는 위 지급명령 신청 이전에 자신이 이 사건 계약의 이행에 착수하였으므로, 위 계약이 해제되지 아니하였다고 주장한다. 그러나 앞서 본 것과 같이 원고는 계약금을 포기하는 방법으로 계약을 해제한 것이 아니라 피고의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하였고, 이러한 경우의 해제권은 당사자의 이행착수 여부와 무관하게 발생하는 것이므로, 원고의 위 주장은 부당하다).

따라서 이 사건 계약은 해제되었다고 보아야 하므로, 위 계약의 유효를 전제로 하는 원고의 본소 청구를 받아들이지 아니한다.

나. 반소 청구에 관하여

갑 제3호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 원고와 피고 사이의 이 사건 계약에는 '매도인 의무 불이행시 계약금의 배액을 매수인에게 반환한다'라는 약정이 포함되어 있는 사실이 인정되고, 이는 위약금의 약정으로서 민법 제398조 제4항에 의해 손해배상액의 예정으로 추정되므로, 같은 조 제2항에 의한 감액의 대상이 된다. 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는데, 여기서 '부당히 과다한 경우'란 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회 관념에 비추어 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것이다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2016다275402 판결 등 참조).

앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 계약상 매매대금의 합계는 5억 4천만 원이고, 계약금은 그 중 약 11%인 6천만 원으로서, 부동산 매매에서의 일반적인 계약금 액수의 범위 내인 것으로 보이는 점, ② 위 계약상 매수인인 원고가 채무를 이행하지

아니한 경우에도 이미 지급한 계약금을 포기하도록 하는 약정이 있으므로, 위약금에 관한 약정이 어느 당사자에게 일방적으로 불리하게 이루어진 것은 아닌 점 등을 고려하면, 이 사건 계약상 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하다고 볼 수 없다.

따라서 이 사건 계약상 손해배상의 예정액이 과다하다는 것을 전제로 하는 피고의 반소청구도 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 본소 청구와 피고의 반소 청구를 모두 기각한다.

판사임성철

별지