

서울중앙지방법원 2019. 10. 24 선고 2018가단56214 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의
소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 민우기

피 고 B

소송대리인 법무법인 정평재

담당변호사 이한솔

변론 종결 2019. 8. 22.

판결 선고 2019. 10. 24.

주 문

1. 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2019. 5. 15.부터 2019. 10. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

이 사건 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 지연손해금을 구하는 이외에는 주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 8. 3. 피고와 사이에, 피고로부터 서울 종로구 C 대 331㎡ 중 피고지분(36.82/331) 및 그 지상에 있는 단독주택 중 지하 D호(52.75㎡, 이하 위 대지와 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)를 대금 9,000만 원에 매수하되, 계약금 2,000만 원은 계약시에 지급하고, 잔금 7,000만 원은 2018. 9. 29.에 지급하며 그 일부 잔금지급에 갈음하여 피고의 E조합에 대한 대출금 약 4,600만 원에 대한 채무를 원고가 승계하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

나. 원고는 피고에게 2018. 7. 21. 이 사건 매매계약의 가계약금 명목으로 1,000만 원을 입금하였고, 이 사건 매매계약을 체결한 2018. 8. 3. 나머지 계약금 1,000만 원(=2,000만 원 - 1,000만 원)을 입금하였다.

다. 원고와 피고는 2018. 9. 14.경 이 사건 매매계약상 원고의 일부 잔금지급에 갈음하기로 한 E조합에 대한 채무승계 가능 여부를 확인하기 위하여 함께 E조합을 방문하였는데, 위 E조합로부터 기존 채무의 승계가 불가능하다는 안내를 받자, 이 사건 매매계약의 내용과 관련하여 말다툼을 하였다.

라. 피고는 2018. 9. 21. "이 사건 매매계약이 서로의 합의에 의해 무산되었음을 통보한다. 계약금 전액은 전세계약 입주 후 되돌려 줄 예정이다"라는 내용이 담긴 내용증명우편을 원고에게 송달하였다.

마. 원고는 2018. 9. 28. 이 법원 2018년 금 제23267호로 피공탁자를 피고로 하여

70,000,000원을 공탁하면서, 그 공탁원인사실을 "공탁자와 피공탁자 사이에 E조합 대출금 46,000,000원의 승계 과정에서 문제가 발생하여 결국은 공탁자는 피공탁자에게 이 사건 매매계약의 잔금 70,000,000원을 지급하고, 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부받고자 하였습니다. 이 사건 매매계약의 잔금일인 2018. 9. 29.이 토요일인 관계로 2018. 9. 28. 잔금을 지급하기로 약속하여 잔금을 이행코자 공인중개사 사무실에서 이를 현실제공하였으나, 피공탁자는 대출금 승계문제로 언쟁을 하였다는 이유로 잔금수령을 거부하므로, 부득이 이 사건 변제공탁에 이른 것입니다.

[반대급부 내용] 소유권이전등기에 필요한 일체의 서류"로 기재하였다.

바. 피고는 "원고가 위 다.항 기재 말다툼 당시 피고에게 욕을 하면서 피고를 밀고손으로 옷자락을 잡아당겼다"는 내용으로 원고를 모욕 및 폭행 혐의로 고소하였으나, 서울중앙지방검찰청 담당 검사는 2019. 1. 30. 위 피의사실을 인정할 만한 증거가 없다는 이유로 '혐의없음' 처분을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

피고는 이 사건 매매계약에 따른 채무의 이행을 지체하고 그 이행을 명확하게 거절하였고, 원고는 이를 원인으로 이 사건 매매계약을 적법하게 해제하는바, 피고는 원고에게 매매계약 해제에 따른 원상회복 및 손해배상 상당액인 40,000,000원(= 계약금20,000,000원 + 위약금 20,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고는 2018. 10. 2. '이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 절차의 이행 및 그 인도를 구하는' 내용으로 이 사건 소를 제기하였다가, 피고의 이행지체 및 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제함을 전제로 원상회복 및 손해배상 상당액의 지급을 구하는 내용으로 청구취지를 교환적으로 변경하였다(2019. 5. 9.자 청구취지 및 청구원인변경신청서)].

나. 피고

원고는 2018. 8. 16.경 잔금 중 10,000,000원을 선이행하기로 약정하였음에도 이를 이행하지 아니하였다. 원고와 피고는 2018. 9. 14.경 이 사건 매매계약상 원고의 일부잔금지급에 갈음하기로 한 E조합에 대한 채무승계 가능 여부를 확인하기 위하여 함께E조합을 방문하였는데, 위 E조합로부터 기존 채무의 승계가 불가능하다는 안내를 받자, 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 매수하지 않겠다는 의사표시를 명확하게 하였는바, 이 사건 매매계약은 당시 합의해제되었으므로 원고의 청구는 이유 없다.

3. 판단

가. 관련법리

계약의 합의해제 또는 해제계약은 해제권의 유무를 불문하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의해제되기 위하여는 계약의 성립과 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것(합의)을 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 한다. 그리고 계약의 합의해제는 명시적으로뿐만 아니라 당사자 쌍방의 묵시적인 합의에 의하여도 할 수 있으나, 묵시적인 합의해제를 한 것으로 인정되려면 계약이 체결되어 그 일부가 이행된 상태에서 당사자 쌍방이 장기간에 걸쳐 나머지 의무를 이행하지 아니함으로써 이를 방치한 것만으로는 부족하고, 당사자 쌍방에게 계약을 실현할 의사가 없거나 계약을 포기할 의사가 있다고 볼 수 있을 정도에 이르러야 한다. 이 경우에 당사자 쌍방이 계약을 실현할 의사가 없거나 포기할 의사가 있었는지 여부는 계약이 체결된 후의 여러 가지 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다. 한편 채무불이행에 의한 계약해제에 있어 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로 인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시에 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원

2011. 2. 10. 선고2010다77385 판결 등 참조).

나. 이 사건 매매계약의 해제 여부에 관한 판단

먼저 이 사건 매매계약이 피고 주장과 같이 2018. 9. 14.경 합의해제되었는지 여부에 관하여 살피건대, 앞서 실시한 바와 같이 2018. 9. 14.경 원고의 일부 잔금지급에 갈음하기로 한 채무승계가 불가능해지게 되어 당사자들 사이에 다소간의 말다툼이 있었던 사실은 인정되나, 나아가 이 사건 기록에 제출된 모든 증거를 더하여 보더라도, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약을 해제하기로 하는 명시적, 묵시적 의사합치가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

한편, 피고가 2018. 9. 21. '이 사건 매매계약에 따른 자신의 소유권이전등기 절차이행 및 목적물 인도의무를 이행하지 않을 뜻을 명확히 하는' 내용증명우편을 원고에 게 보낸 사실, 원고가 2018. 9. 28. 이 사건 매매계약의 잔금 70,000,000원을 변제공탁한 사실은 앞서 실시한 바와 같고, 이에 더하여 피고는 이 사건 변론종결일까지도 이 사건 매매계약의 합의해제를 주장하며 이 사건 매매계약상 소유권이전등기 절차이행 및 목적물 인도의무를 이행하지 아니하고, 또 위 각 의무를 이행하지 아니할 뜻을 명확히 하고 있는 사정을 더하여 보면, 피고의 이행지체 및 이행거절을 원인으로 한 원고의 계약해제 주장은 이유 있으므로, 이 사건 매매계약 해제의 의사가 담긴 원고의 2019. 5. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달로써 이 사건 매매계약은 해제되었다고 봄이 상당하다(피고는 원고가 2018. 8. 16. 10,000,000원의 잔금 선이행의무가 있었음에도 이를 이행하지 않았다고 주장하고 있는바, 위 주장의 의미는 불분명하나 을 제2호증의 기재만으로는 원고가 피고 주장의 선이행의무를 부담하고 있었음을 인정하기에 부족할 뿐만 아니라, 설령 피고 주장과 같이 원고가 선이행의무를 부담하고 있었다고 하더라도, 쌍무계약인 매매계약에서 매수인이 선이행의무인 잔금지급의무를 이행하지 않던 중 매도인도 소유권이전등기 의무의 이행을 제공하지 아니한 채 그이행기를 도과한 경우, 매도인과 매수인 쌍방의 의무가 동시이행 관계에 있게 되는 것이므로, 이를 탓하는 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다).

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복 및 손해배상을 하여야 할 의무가 있다.

다. 피고의 손해배상액 감액 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 매매계약상 손해배상액의 예정 금액인 20,000,000원은 부당하게과다하므로 감액되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 민법 제398조 제2항에 의하여 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 말한다(대법원 2004. 7. 9. 선고 2004다16181 판결 등 참조).

이 사건에 돌이켜 살피건대, ① 원고는 자신의 주거지로 사용하기 위하여 이 사건매매계약을 체결하였던 것으로 보이는 바, 피고와 사이에 이 사건 매매계약의 효력여부에 관한 다툼이 생기며 거주지의 불확정 등으로 인한 상당한 곤란을 겪었을 것으로 보이는 점, ② 원고는 이 사건 매매계약의 효력여부에 관하여 다툼이 생기며 민사적쟁송 뿐만 아니라 피고로부터 형사고소를 당하는 등의 어려움도 겪었던 점, ③ 원고는 이 사건 매매계약의 계약금 뿐만 아니라 잔금까지도 지인으로부터 차용하여 피고에게 지급 및 공탁하였던바, 이 사건 분쟁으로 인해 상당한 경제적 곤란도 겪었을 것으로 보이는 점, ④ 더욱이 이 사건 매매계약에 있어 피고가 경제적 약자의 지위에 있는 당사자라고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약의 계약금 상당액을 손해배상액의 예정으로 한 약정이 부당하게 과다하다고 보기는 어렵다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 소결

결국 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 해제에 따른 원상회복 및 손해배상 상당액인 40,000,000원(= 계약금 20,000,000원 + 손해배상금 20,000,000원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2019. 5. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일다음날인 2019. 5.

15.부터 이 사건 판결 선고일인 2019. 10. 24.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박소연