

서울동부지방법원

판 결

사 건 2011가단59064 위약금
원 고 강○○
소송대리인 법무법인 덕수
담당변호사 이민중
피 고 박○○
소송대리인 박△△
변 론 종 결 2012. 9. 20.
판 결 선 고 2012. 9. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 5,200만 원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2009. 3. 25. 김☆☆에게 서울 성동구 하왕십리동 □□□□아파트 □동 □□□□호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 임대차보증금 1억 8,500만 원에 임대하였다가 2009. 5월 내지 6월경 김☆☆의 요청에 따라 위 임대차계약을 합의해지하였다.

나. 김☆☆은 2010. 4. 26. 이 사건 아파트에 관하여 주택임차권등기를 경료하는 한편으로, 피고를 상대로 이 법원 2010가합7414호로 보증금반환 청구의 소를 제기하여 2011. 4. 21. 이 법원으로부터 '피고는 김☆☆으로부터 이 사건 아파트를 인도받음과 동시에 위 1억 8,500만 원을 지급하라'는 판결을 선고받았다(2011. 12. 6. 항소심에서 조정이 성립되었고 위 주택임차권등기는 2012. 3. 14. 말소되었다).

다. 원고는 2011. 7. 14. 피고(피고의 아들 박△△이 피고를 대리하였다)와 사이에, 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금을 2억 6,000만 원으로 정하되 계약금 2,600만 원은 계약 당일, 잔금 2억 3,400만 원은 2011. 9. 9.에 각 지급하기로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

2 () 2011. 9. 9. 2013. 9. 8.

7 ()

1. (1 8,500)

손해배상예정액 합계 5,200만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

(2) 이에 대하여 피고는, 그가 2011. 9. 9. 이 사건 아파트를 인도할 준비를 하고 기다렸으나 원고가 잔금 중 1억 원 밖에 준비해오지 못하였다면서 먼저 열쇠를 주면 이 사건 아파트에 이삿짐을 내려놓고 은행에 가서 나머지 잔금을 지급하겠다고 한 것인 바, 피고에게 아무런 귀책사유가 없으므로 계약금 등을 반환할 아무런 책임이 없다고 주장한다.

나. 판단

원고의 주장처럼 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 임대차계약이 해제되었는지에 관하여 본다.

(1) 먼저 피고가 잔금 지급일 전에 이 사건 아파트의 수리를 이행할 의무를 이행하지 아니하였다거나 그 수리 여부를 확인하고자 하는 원고를 방해하였음을 이유로 한 원고의 해제 주장에 관하여 보건대, 피고가 잔금 지급일 전에 이 사건 아파트의 세시, 장판, 싱크대 등을 교체하는 등으로 이 사건 아파트를 수리하기로 약정하였음은 앞서 본 바와 같다.

그러나 을 제4, 6호증의 각 기재, 증인 허○의 증언에 변론 전체의 취지를 종합해 보면, 피고가 2011. 9. 9. 이전에 이 사건 아파트의 도배를 하고 세시, 장판 등을 교체하여 수리한 사실, 원고뿐만 아니라 원고 측 부동산중개인인 송◇◇도 2011. 9. 7.경 이 사건 아파트를 방문하여 그 수리 여부를 확인한 사실이 인정되고, 이에 비추어 보면 피고가 잔금 지급일 전에 이 사건 아파트를 수리하는 등의 의무를 제대로 이행하지 아니하였다거나 그 수리 여부를 확인하고자 하는 원고를 방해하였다고 할 수 없으므로,

그와 반대되는 전제에 선 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 다음으로 피고가 이 사건 아파트에 설정된 종전 임차인의 주택임차권등기의 말소에 필요한 서류를 준비하지 않았음을 이유로 한 원고의 해제 주장에 관하여 보건대, 동시이행의 관계에 있는 쌍무계약에 있어서 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려고 하는 자는 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행을 제공하여야 하고, 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하여야만 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있는 것이며 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 안 된다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2008다3053, 3060 판결, 대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다94646, 94653 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 원고가 잔금 지급일에 잔금 중 1억 9,000만 원 상당만을 수표 등으로 준비하였고 단지 원고 명의의 국민은행 마이너스 대출통장에서 49,295,980원을 출금할 수 있는 상태에 있었을 뿐인 사실을 알 수 있으며(원고 주장 자체에 의하더라도 나머지 잔금은 은행에 가서 위 마이너스 대출통장에서 피고에게 계좌 이체하여 지급할 계획이었다는 것이다), 사정이 이와 같다면 원고가 이 사건 임대차계약 내용에 따른 이 사건 잔금지급의무의 이행 또는 이행제공을 제대로 하였다고 보기 어렵고, 갑 제5호증, 갑 제7호증의 1 내지 13, 갑 제8호증의 각 기재, 증인 송◇◇의 증언만으로는 이를 인정하기 부족하다.

위와 같이 원고가 자기 채무인 이 사건 잔금지급의무를 제대로 이행 또는 이행제공하였다고 보기 어려운 이상, 설령 피고가 잔금 지급일에 종전 임차인의 주택임차권등기의 말소에 필요한 서류를 제공할 의무를 이행하지 아니하였다고 할지라도 피고의 위

주택임차권등기 말소의무 내지 이 사건 아파트의 인도의무가 이행지체에 빠진 것으로 볼 수 없고, 따라서 피고의 이행지체를 원인으로 한 원고의 해제 의사표시는 부적법하므로 원고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이종채