

한두환 수의사 변호사의 법률칼럼 - 수의사의 생활법률 (18)

동물병원 건물의 매매계약과 해제 (2)



한 두 환
관악법률사무소
변호사
today-we@hanmail.net



[명의동물병원]을 성황리에 운영하던 김명의 수의사는 동물병원의 규모를 확장할 필요성을 느끼고 있었다. 그리고 이왕 [명의동물병원]을 확장한다면 보다 전문적이고 종합적인 의료서비스를 제공하기 위해 새로 동물병원 건물을 구입하는 것이 좋겠다고 판단했다. 김명의 수의사는 새로운 [명의동물병원]의 적당한 건물로 이양도씨의 3층짜리 건물을 8억원에 구입하기로 하였다.

김명의 수의사는 이양도씨와 건물의 매매계약을 체결하고, 계약 당일 계약금 8천만원을 지급했다. 그리고 중도금으로 두달 후 4억원을 지급하고 다시 두달 후에는 나머지 잔금을 지급하기로 하였다.

김명의 수의사는 중도금과 잔금을 지급하기 위해 여기저기 대출을 준비하였지만, 대출이 예상대로 쉽게 되지 않았다. 중도금은 간신히 계약 날짜를 맞추어 지급할 수 있었지만 문제는 두달 안에 잔금 3억2천만원을 마련하여야 한다는 것이었다.

결국 계약한 잔금 지급일까지 김명의 수의사는 잔금을 준비하지 못하였고, 잔금 지급일에 약속한 중개사사무소에 나타나지 않았다. 그러자 며칠 후 이양도씨는 김명의 수의사에게 한 달 안에 잔금을 지급하지 않으면 계약을 해제하겠다는 내용증명 우편을 보내왔다.

그런 독촉을 받은 후에도 김명의 수의사가 잔금을 마련하지 못하고 한 달이 지나자, 이양도씨는 다시 내용증명 우편을 보냈다. 건물의 매매계약을 해제하고 계약금을 몰수하겠다는 내용이였다. 김명의 수의사는 보름만 더 시간을 주면 잔금을 마련할 수 있다고 하였으

나, 이양도씨는 뜻을 굽히지 않았다.

보름 후 김명의 수의사는 잔금을 준비하고 건물을 인도할 것을 요구하였으나, 이양도씨는 계약은 이미 해제된 것이므로 중도금만 돌려주겠다고 하고 있다. 김명의 수의사는 계약금을 몰수당하고 마는 것일까?

매매 계약에서는 계약금을 지급하게 되는데, 이는 매수인이 계약을 위반하여 계약이 해제되는 경우는 계약금을 몰수하고 매도인이 계약을 위반하여 계약이 해제되는 경우는 매도인이 그 배액을 상환하여야 하는 의미를 갖는다. 김명의 수의사는 계약한 잔금 지급일에 잔금을 지급하지 않았으므로 계약을 위반한 것이다. 그렇다면 김명의 수의사는 계약금의 몰취를 감당해야 하는 것일까?

1. 매매계약의 일반적인 해제 과정

계약금이 몰수되는 경우는 매수인, 즉 김명의 수의사의 계약 위반으로 계약이 해제되는 경우이다. 그러므로 김명의 수의사와 이양도씨 사이의 건물 매매계약이 제대로 해제된 것인지를 살펴보아야 한다.

김명의 수의사와 같이 약속한 날짜를 지키지 못하는 경우를 '이행지체'라 하는데, 약속한 날짜가 지났다고 바로 계약이 해제되는 것은 아니다. 상대방은 상당한 기간을 정해서 잔금을 지급할 것을 다시 독촉하여야 하고, 독촉한 기간이 지나도록 잔금을 지급하지 못했을 때에야 계약을 해제할 수 있다.

이양도씨는 잔금 지급일에 김명의 수의사에게 한 달 내에 잔금을 지급할 것을 독촉하였고, 그 후에도 김명의 수의사가 잔금을 지급하지 못하자 내용증명 우편으로 계약을 해제할 것을 통지하였다. 이러한 과정은 계약 해제의 일반적인 절차를 이행한 것이라 하겠다.

2. 매도인의 서류 제공이 있어야

건물 매매의 경우, 일반적으로 매수인은 건물 잔금을 지급하면서 매도인으로부터 건물의 등기에 필요한 서류를 넘겨받게 된다. 그러므로 잔금 지급일에는 김명의 수의사도 잔금을 지급해야 하지만, 이양도씨도 등기에 필요한 서류를 제공해야 한다.

즉, 김명의 수의사의 입장에서는 이양도씨로부터 건물의 등기에 필요한 서류(인감증명서, 등기부등본 등)를 받지 못한 경우에는 자신도 잔금을 지급할 의무가 없는 것이다.

그러므로 매도인인 이양도씨는 잔금 지급일에 김명의 수의사에게 잔금을 지급할 것을 독촉만 하여서는 안 되고, 자신이 필요 서류를 마련하였으니 서류를 가져가라고 통지하는 것

도 하여야 한다. 만일 이양도씨가 잔금 지급일에 자신은 서류를 제공하지 않으면서 김명의 수의사에게 잔금을 지급할 것을 독촉만 하였다면, 김명의 수의사는 잔금을 지급하지 않더라도 위의 '이행지체'에 해당하지 않기 때문이다. 그리고 이양도씨가 서류를 준비하였는지 여부는 김명의 수의사에게 이 사실을 통지하지 않고서는 알 수 없는 것이므로, 실제 서류를 준비하는 것뿐만 아니라 김명의 수의사에게 그 사실을 통지하는 것도 필요한 것이다.

잔금 지급일에 김명의 수의사는 약속 장소에 나타나지 않았으나, 이양도씨 역시 김명의 수의사에게 서류를 준비했으니 가져가라고 통지한 사실도 없다. 그러므로 김명의 수의사는 위의 '이행지체'에 해당하지 않으며, 따라서 이양도씨는 김명의 수의사가 이행지체임을 이유로 계약을 해제할 수도 없다.

이양도씨는 김명의 수의사가 이행지체를 한 경우에만 계약을 해제할 수 있기 때문이다. 그리고 계약이 해제되지 않았으므로, 김명의 수의사는 여전히 이양도씨에게 잔금을 지급하고 건물을 인도할 것을 요구할 수 있고, 계약금은 몰수되지 않는다.

3. 계약 절차의 중요성

계약 과정에는 사소해 보이는 것들도 큰 의미를 가지는 경우가 많다. 이양도씨는 자신은 당연히 서류를 준비해왔고 김명의 수의사가 잘못이 있다고 생각하여 서류 제공을 통지하는 것까지는 신경쓰지 않았을 것이다. 하지만 이를 통해 김명의 수의사는 계약금을 몰취당하는 손해를 피할 수 있었다. 중요한 계약일수록 사소해 보이는 절차들도 빠지지 않고 지켜야 하므로, 법률적으로 이를 꼼꼼히 검토하는 것이 필요하겠다. (V)

