

서울동부지방법원 2024. 7. 3 선고 2022나36747 판결 [계약금 반환 청구]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 7. 3 선고 2022나36747 판결

서울동부지방법원 2022. 10. 12 선고 2022가소287708 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 통

담당변호사 문경재

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 우성

담당변호사 오승준

변론종결 2024. 4. 17.

판결선고 2024. 7. 3.

제1심판결 서울동부지방법원 2022. 10. 12. 선고 2022가소287708 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 14,300,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 피고의 추완항소 적법 여부

기록에 의하면, 제1심에서 이 사건 소장 부분과 제1심판결 정본이 피고에게 공시송달의 방법으로 송달되어 피고가 이 사건 소 제기 사실 및 제1심판결 선고 사실을 알지 못하였다가 이를 알게 된 날로부터 2주 이내에 이 사건 추완항소장을 제1심법원에 제출한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고의 추완항소는 적법하다.

2. 기초 사실

가. 원고는 2022. 4. 3. 피고와, 피고로부터 인천 서구 C 외 1필지 지상 다세대주택 제4층 D호를 임대차보증금 285,000,000원(계약금 14,300,000원 같은 날 지급, 잔금 270,700,000원 2022. 5. 27. 지급), 계약 기간 2022. 5. 27.부터 2024. 5. 26.까지로 정하여 임차하는 계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였다. 위 계약 제7조는 위 계약금을 손해배상액의 예정으로 정하고 있고, 위 계약 특약사항 제4항은 “임대인은 임차인이 전세 자금 대출 285,000,000원에 대한 80%인

228,000,000원을 대출받는 것에 동의하고 진행하는 계약이며, 임차인이 신청한 전세 자금 대출 금액이 전액 나오지 않을 경우, 본 계약은 무효, 임대인은 받은 계약금을 즉시 임차인에게 지급하기로 한다.”라고 정하고 있다.

나. 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약상 계약금으로 2022. 3. 26. 2,000,000원, 2022. 4. 3. 12,300,000원 합계 14,300,000원을 지급하였다.

다. 원고는 기업은행에 이 사건 임대차계약 임대차보증금의 대출을 신청하였으나, 2022. 5. 4.경 기업은행으로부터 대출 실행이 불가하다는 답변을 받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 원고가 기업은행에 신청한 이 사건 임대차계약 임대차보증금 대출이 실행되지 않아 무효로 되었다(이 사건 임대차계약 특약사항 제4항). 그러므로 피고는 원고에게 부당이득으로 이 사건 임대차계약상 계약금 14,300,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고는 E조합 등으로부터 이 사건 임대차계약 임대차보증금 대출을 실행할 수도 있었는바, 이 사건 임대차계약의 해제조건(이 사건 임대차계약 특약사항 제4항)이 성취가 되지 않았거나, 원고가 신의성실에 반하여 그 임대차보증금 대출 실패라는 해제조건을 성취하였으므로, 이 사건 임대차계약이 무효로 되었다고 볼 수 없다. 오히려 피고는 원고의 부당한 계약금 반환 요구 등 이 사건 임대차계약 이행거절을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제하며, 이에 따라 이 사건 임대차계약상 계약금은 손해배상액의 예정에 기하여 피고에게 귀속된다(이 사건 임대차계약 제7조).

4. 판단

가. 앞서 본 사실관계와 갑 제5호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수

있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 임대차계약 특약사항 제4조는 ‘원고가 신청한 이 사건 임대차계약 임대차보증금 대출’이 실행되지 않을 경우를 해제조건으로 정하고 있어, 문언상 원고에게 그 선택권을 주는 취지로 해석되는 점, ② 달리 원고가 E조합 등으로부터 금리 조건과 상관없이 이 사건 임대차계약 임대차보증금 대출을 받기로 합의하였다고 볼 만한 자료는 없는 점, ③ 원고가 기업은행에 신청한 이 사건 임대차계약 임대차보증금 대출이 실행되지 않았던 점, ④ 원고가 E조합 등으로부터 금리 등의 조건이 불리한 대출을 받지 않은 것을 두고 신의성실에 반하여 해제조건을 성취한 것이라고 보기도 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 그 특약사항 제4항에 정한 해제조건을 성취로 무효가 되었다고 보아야 하는 한편, 원고가 신의성실에 반하여 그 해제조건을 성취하였다고 볼 수는 없다. 그러므로 원고의 이행거절이 성립할 여지도 없다.

나. 따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 이 사건 임대차계약상 계약금 14,300,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2022. 7. 30.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 황중연, 판사 김경년, 판사 이종욱