

대구지방법원 2024. 4. 17 선고 2023가단154500 판결 [계약금반환 청구등의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 율빛 담당변호사 유대혁

피 고 B

소송대리인 법무법인 새반석 담당변호사 임재화

변 론 종 결 2024. 3. 20.

판 결 선 고 2024. 4. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 72,000,000원 및 그 중 36,000,000원에 대하여는 2023. 10. 15.부터, 36,000,000원에 대하여는 2023. 11. 11.부터 각 2024. 4. 17.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

피고는 원고에게 72,000,000원 및 이에 대하여 2023. 10. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는

연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2023. 10. 14. 피고로부터 대구 중구 C아파트 D호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 임대차보증금 3억 6,000만 원, 임대차기간 2025. 11. 9.까지로 정하여 임차하면서 특약사항 제2항으로 ‘본 전세권이 항상 1순위를 유지해야하며, 추가 근저당 설정은 할 수 없다’고 기재하였고, 피고에게 계약금 3,600만 원을 지급하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 피고는 2023. 10. 30. 이 사건 부동산에 관하여 채권최고액 3억 6,000만 원, 채무자 피고, 근저당권자 E조합인 근저당권설정등기를 마쳤다(이하 ‘이 사건 근저당권설정등기’라 한다).

다. 원고는 2023. 11. 8. 이 사건 부동산의 등기부등본을 열람하여 이 사건 근저당권설정등기를 알게 되었고, 피고는 잔금 지급기일인 2023. 11. 10.까지 이 사건 근저당권설정등기를 말소하지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고가 이 사건 근저당권설정등기를 마침으로써 이 사건 임대차계약의 특약사항을 위반하였고, 이 사건 임대차계약은 피고의 채무불이행으로 인하여 적법하게 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복 및 손해배상으로 이미 지급한 계약금의 배액에 해당하는 7,200만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 원고로부터 임대차보증금을 모두 지급받으면 즉시 이 사건 근저당권설정등기를 말소하려 하였는데, 원고가 잔금 지급의무를 불이행하였으므로 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제하고 이미 지급받은 계약금을 몰취하였다.

3. 판단

가. 원상회복 및 손해배상책임의 발생

위 각 증거들과 갑 제4, 5, 6호증, 을 제1, 2호증의 각 기재 또는 영상(가지번호 있는 것은 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 2023. 10. 14. 이 사건 부동산의 등기부등본을 열람하여 근저당권설정등기가 없음을 확인하고 이 사건 임대차계약을 체결한 점, ② 이 사건 임대차계약의 앞서 본 특약사항은 이 사건 임대차계약 체결 후 이 사건 부동산에 관한 추가 근저당권설정등기를 마칠 수 없다는 것으로 그 시기를 잔금 지급기일 이후로 한정하고 있지 아니한 점, ③ 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고에게 잔금 지급기일 전에 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받을 수 있다고 알리거나 협의하였음을 인정할 증거자료가 없고, 원고는 이사 준비를 마친 후 잔금 지급기일을 이틀 앞둔 2023. 11. 8.에야 이 사건 근저당권설정등기를 알게 된 점, ④ 원고는 2023. 11. 9. 공인중개사를 통하여 피고에게 잔금 지급기일에 은행에 가서 직접 대출금을 상환하고 이 사건 근저당권설정등기를 말소하겠다는 의사를 밝혔으나, 피고는 잔금을 지급받은 후 은행에 대출금을 상환하고 이 사건 근저당권설정등기를 말소하겠다고 한 점, ⑤ 이에 원고는 2023. 11. 10. 피고의 특약사항 위반을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제하고 계약금의 배액에 해당하는 금액의 지급을 구하였고, 피고는 오히려 원고가 잔금을 지급하지 아니하였다고 하면서 계약금을 몰취하겠다는 의사를 밝힌 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 피고의 특약사항 위반으로 인하여 2023. 11. 10. 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 이미 지급받은 계약금 3,600만 원을 반환하고 피고의 채무불이행으로 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 손해배상책임의 범위

갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 매매계약 제7조는 ‘계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다’고 정한 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 임대차계약이 피고의 채무불이행으로 해제되었음은 앞서 본 것과 같으므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 계약금에 해당하는 3,600만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 7,200만 원(= 원상회복 3,600만 원 + 손해배상 3,600만 원) 및 그 중 원상회복에 해당하는 3,600만 원에 대하여는 그 지급일 이후로서 원고가 구하는 2023. 10. 15.부터, 손해배상에 해당하는 3,600만 원에 대하여는 이행을 청구한 다음날인 2023. 11. 11.부터 각 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 판결선고일인 2024. 4. 17.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[채무불이행으로 인한 손해배상채무는 특별한 사정이 없는 한 이행기한의 정함이 없는 채무이므로 채무자는 채권자로부터 이행청구를 받은 때부터 지체책임을 지는바(대법원 2021. 5. 7. 선고 2018다275888 판결 참조), 피고는 원고가 위와 같이 이행을 청구한 다음날인 2023. 11. 11.부터 지체책임을 진다고 할 것이므로, 이를 초과하는 원고의 지연손해금 청구는 받아들이지 아니한다].

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김정운