

부산지방법원 동부지원 2021. 12. 15 선고 2021가합100822 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

재판경과

부산고등법원 2022. 12. 8 선고 2022나50581 판결

부산지방법원 동부지원 2021. 12. 15 선고 2021가합100822 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 우람

담당변호사 권영문, 이정욱

피고B

소송대리인 법무법인 정맥

담당변호사 김진수

변론 종결 2021. 12. 1.

판결 선고 2021. 12. 15.

주문

1. 피고는 원고에게 아래 금원을 지급하라.

가. 350,000,000원

나. 위 가.항 기재 금원 중,

1) 10,000,000원에 대하여 2020. 12. 9.부터 2021. 5. 12.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는

날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈

2) 290,000,000원에 대하여는 2020. 12. 11.부터 2021. 5. 12.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈

3) 50,000,000원에 대하여 2021. 5. 13.부터 2021. 12. 15.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 각 계산한 돈

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 600,000,000원 및 그중 10,000,000원에 대하여는 2020. 12. 9.부터, 290,000,000원에 대하여는 2020. 12. 11.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%, 300,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 피고는 부산 해운대구 C 외 2필지 지상 D아파트 E호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 소유자이다.

나. 2020. 12. 11. 기준 이 사건 아파트에는 아래와 같이 6건의 근저당권이 설정되어 있었다(이하 순위에 따라 '제0 근저당'이라 한다).

1	2020. 5. 26.	2,184,000,000	F조합	B(피고)
2	2020. 6. 11.	180,000,000	G회사	
3	2020. 7. 21.	90,000,000	G회사	
4	2020. 8. 31.	360,000,000	1,390,000,000	H
5	2020. 11. 10.	430,000,000	I	
6	2020. 12. 4.	330,000,000	J은행	주식회사 K
	3,574,000,000			

다. 피고는 2020. 12. 11. 원고와 사이에, 피고가 원고에게 위 아파트를 보증금 9억 5,000만 원, 기간 1년으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(보증금 9억 5,000만 원 중 계약금 3억 원 계약 시에 지불하고 잔금 6억 5,000만 원은 2021. 1. 11. 지불하며, 임대차기간은 2021. 1. 11.부터 2022. 1. 10.까지임. 이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 피고는 위 임대차계약을 체결하며 특약으로 2020. 12. 19.까지 제2 내지 5 근저당권을 말소하고, 잔금일인 2021. 1. 11.까지 제6 근저당권을 말소하기로 약정하였다.

라. 원고는 피고에게, 2020. 12. 9. 가계약금으로 1,000만 원을 지급하고(이하 '1차 계약금'이라 한다), 계약 당일인 2020. 12. 11. 나머지 계약금 2억 9,000만 원을 지급하여(이하 '2차 계약금'이라 한다) 위 계약에서 정한 계약금 3억 원을 모두 지급하였다.

마. 피고가 특약에서 정한 2020. 12. 19.까지 제2 내지 5 근저당권을 말소하지 아니하자, 원고는 2020. 12. 24. "특약으로 제2 내지 5 근저당권을 2020. 12. 19.까지 말소하기로 하고도 2020. 12. 24.까지 말소하지 않은 임대인의 귀책사유로 임차인은 손해가 막심하여 본 계약을 해제통보한다."라는 내용의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 4 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원상회복청구

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 피고의 귀책사유로 2020. 12. 24. 해지되었다. 피고는 원상회복으로 원고에게

이미 지급받은 1, 2차 계약금 합계 3억 원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 피고가 제2 내지 5 근저당권을 2020. 12. 19.까지 말소하기로 약정한 사실, 피고는 약정한 기일까지 위 근저당권을 말소하지 않은 사실, 원고가 이를 원인으로 하여 이 사건 임대차계약을 해제한다는 내용의 내용증명을 2020. 12. 24. 발송하였고, 위 내용증명이 그 무렵 피고에게 도달한 사실은 앞서 보았다. 이 사건 임대차계약은 피고의 귀책사유로 2020. 12. 24. 해제되었다.

2) 이에 대하여 피고는, 제2 내지 5 근저당권을 특약에서 정한 2020. 12. 19.까지 말소하지 않은 것은 사실이나 원고와 사이에 잔금 지급 기일인 2021. 1. 11.까지 말소하면 문제삼지 않기로 하는 구두합의가 있었고, 결과적으로 잔금 기일 이전인 2021. 1. 5.까지 제2 내지 6 근저당권이 전부 말소되었으니 피고의 귀책사유는 없다고 다룬다. 피고가 주장하는 구두합의를 인정할 증거가 전혀 제출되지 않았으므로 피고의 주장은 받아들이지 않는다[피고는 '원고로부터 해제사실을 통지하는 내용증명을 받은 바 없고 잔금 기일 전 제2 내지 6 근저당권이 전부 말소되었으니 원고는 더 이상 임대차계약을 해지할 수 없다'며 줄곧 해제사실을 다투다가 변론종결 당일(2021. 12. 1.) 준비서면을 제출하여 "원고는 2020. 2. 24. 이 사건 임대차계약이 해제되었다고 주장한다. 피고도 원고의 주장에 동의한다. 따라서 이 사건 임대차계약은 2020. 12. 24. 해제되었다. 피고는 원상회복으로 원고에게 3억 원을 반환할 의무가 있다."라고 기재하였으나(1/3쪽), 위 기재가 '이 사건 임대차계약이 피고의 귀책사유로 해제되었다는 원고의 주장까지 동의한다'는 의미인지, 아니면 '피고의 귀책사유에는 동의하지 않으나 결과적으로 현재 이 사건 임대차계약이 해제된 상태라는 사실에 대해서는 동의한다'는 의미인지 명확하지 않다. 이러한 사정을 고려하여 피고가 '해제의 귀책사유'에 대해 다투는 것으로 보고 판단하였다].

다. 소결

피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 받은 계약금 3억 원과 그중, 1) 1차 계약금 1,000만 원에 대하여 위 돈을 지급받은 2020. 12. 9.부터 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 2021. 5. 12.까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 및 지연손해금을 지급하고, 2) 2차

계약금 2억 9,000만 원에 대하여 위 돈을 지급받은 2020. 12. 11.부터 2021. 5. 12.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 손해배상청구

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 피고의 귀책사유로 해제되었다. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하며 상대방의 귀책사유로 임대차계약이 해제된 경우 계약금 상당액을 손해배상으로 지급하기로 약정하였다. 피고는 이 사건 임대차계약 제7조에서 정한 바에 따라 원고에게 계약금 상당의 3억 원을 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 갑 제2호증의 기재에 따르면, 이 사건 임대차계약 본문 제7조에 '계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각자 상대방에게 청구할 수 있으며 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.'고 규정된 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 임대차계약의 계약금이 3억 원인 사실은 앞서 보았다.

2) 한편, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약을 체결하며 근저당말소와 관련하여 특약서를 별도로 작성한 사실, 위 특약서에는 '임대인은 2020. 12. 19.까지 제2 내지 5 근저당권을 말소하고, 잔금일까지 제6 근저당권을 말소한다'고 기재된 사실은 앞서 보았고, 갑 제4호증의 기재에 따르면, 그 아래 부분에 '임대인의 사정으로 본 계약 내용에 대하여 위반 사항이 발생 시, 임대인은 임차인에게 손해배상금 5,000만 원을 지급한다(이하 '이 사건 특약조항'이라 한다)'고 기재된 사실을 인정할 수 있다.

[임대차계약서 본문(갑 제2호증)]

제7조[채무불이행] 임대인 또는 임차인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각자 상대방에게 청구할 수 있으며 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다.

[특약사항(갑 제4호증)]

※ 임대인은 2020. 12. 19.까지 근저당(순위번호 2, 3, 4, 5) 4건 말소하고, 잔금일(입주일)까지 근저당(순위번호 6)을 말소한다.

※ 임대인의 사정으로 본 계약 내용에 대하여 위반 사항이 발생 시, 임대인은 임차인에게 손해배상금 5,000만 원을 지급한다.

3) 그렇다면 원고와 피고는 피고의 근저당권 말소의무를 규정하며 피고가 위 의무를 위반하는 경우에 본문 제7조에서 정한 '손해배상에 대한 별도의 약정'으로 이 사건 특약조항을 체결하며 손해배상금으로 5,000만 원을 지급하기로 하였다고 보는 것이 타당하다. 따라서 피고가 제2 내지 5 근저당권을 말소하지 않은 위반 사항에 대한 손해배상에 대해서는 원고가 주장하는 본문 제7조 아니라 이 사건 특약조항이 적용되어야 한다[원고는 피고가 제2 내지 5 근저당권을 제때 말소하지 않자 2020. 12. 24. 피고에게 이를 귀책사유로 하여 이 사건 임대차계약을 해제한다는 내용의 내용증명을 발송하며, "임대인의 귀책사유로 임차인은 손해가 막심하여 본 계약을 해지통보하오니 계약금 3억 원과 손해배상금 5,000만 원을 조속히 반환하시기 바랍니다."라고 기재하였는바(갑 제7호증), 원고 역시 본문 제7조가 아니라 이 사건 특약 조항을 손해배상액의 예정조항으로 인식하였던 것으로 보인다. 한편 원고가 본문 제7조를 근저당말소의무 위반과 관련한 손해배상액의 예정조항이라고 주장하며 계약금 상당액 3억 원을 구하는 것에 대하여, 피고는 2021. 12. 1.자 준비서면에서 '원고도 인정하는 바와 같이 위 금액은 손해배상액의 예정에 해당한다'고 기재하였고, 원고는 변론 종결 후 제출된 2021. 12. 6.자 참고서면에서 피고의 위 진술을 이익으로 원용하였다. 그러나 피고는 위 진술에 뒤이어 3억 원의 손해액은 과다하다며 손해배상액이 5,000만 원 이하로 인정되어야 한다고 다투고 있다. 이러한 사정으로 미루어 보건대, 피고가 본문 제7조를 손해배상액의 예정에 해당한다고 기재한 것은 손해배상액에 대해 감액 주장을 하기 위한 것으로 보일 뿐 원고의 주장에 대한 다툼 없는 진술로 보기는 어렵다].

다. 소결

피고는 원고에게 예정된 손해배상액으로써 위 특약조항에서 정한 5,000만 원과 이에 대하여 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2021. 5. 13.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에

관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 12. 15.까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 소송비용은 피고가 전부 부담하기로 하여, 주문과 같이 판결한다[피고는 원고로부터 해지통보를 받은 2020. 12. 24.부터 나흘 정도 지난 2020. 12. 28. 새로운 임차인인 L과 보증금 11억 원(이 사건 임대차계약에 비해 1억 5,000만 원 증액된 금액이다)에 임대차계약을 체결하였다. 그럼에도 피고는 이 사건 소송이 진행되는 동안 줄곧 이 사건 임대차계약이 해제된 사실을 부인하다가 원고가 2021. 10. 12.자 준비서면에서 피고가 이미 L과 새로운 임대차계약을 체결하고 2021. 1. 11. 전세권등기까지 경료해 준 사실을 지적하자 그제야 비로소 이 사건 임대차계약이 2020. 2. 24. 해제된 사실에 동의하였다. 한편 원고는 2020. 2. 24. 피고에게 계약해제통지서를 보내며 '2020. 12. 27.까지 계약금 3억 원을 돌려주면 별도의 손해배상금(5,000만 원)은 지급받지 않겠다'며 최대한 빨리 계약금을 돌려줄 것을 요청하였다. 그럼에도 피고는 위 돈을 반환하지 않았고, 2020. 12. 28. 새로운 임차인과 보증금을 증액하여 임대차계약을 체결하고 2021. 1. 11.경 새로운 임차인으로부터 보증금 11억 원을 전부 지급받은 후에도(2021. 1. 11. 전세권자 L 명의의 전세권이 설정되었으니 적어도 피고는 그 무렵 보증금을 모두 지급받은 것으로 보인다) 여전히 원고에게 계약금 3억 원도 돌려주지 않고 손해배상액 5,000만 원도 지급하지 않았다. 이러한 사정을 감안하면 원고의 청구가 일부 기각됨에도 불구하고 소송비용은 피고가 전부 부담하는 것이 타당하다].

재판장판사노행남

판사이윤규

판사이나리