

서울남부지방법원 2023. 1. 19 선고 2022나60248 판결 [계약금반환청구의 독촉사건]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 김윤희

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 이루

담당변호사 김진석

변 론 종 결 2022. 12. 8.

판 결 선 고 2023. 1. 19.

제1 심판결 서울남부지방법원 2022. 6. 9. 선고 2021가소468886 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.
3. 제1심판결의 주문 제1항 중 ‘18,750,000원 및 2021. 6. 5.부터’를 ‘18,750,000원 및 이에 대하여 2021. 6. 5.부터’로 경정한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 18,750,000원 및 이에 대하여 2021. 6. 5.부터 2021. 10. 7.까지는 연 5%, 그

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

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 4. 8. 피고와 사이에 원고가 피고로부터 서울 강서구 C건물 D호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 임대차보증금 375,000,000원, 임대차기간 2021. 6. 11.부터 2023. 6. 11.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약의 계약금 명목으로 2021. 4. 3. 300만 원, 2021. 4. 8. 1,575만 원을 송금하여 합계 1,875만 원을 송금하였다.

나. 이 사건 임대차계약서 특약사항 제7항에는 ‘임대인은 임차인이 안심전세대출 미발생시 계약은 해제하고 계약금은 전액 반환하기로 한다.’라고 기재되어 있다.

다. 이후 원고는 전세자금대출을 시도하였으나 E은행 대출상당사로부터 안심전세대출이 불가능하다는 통보를 받았고, 원고는 피고에게 2021. 6. 4. 이 사건 임대차계약의 계약금을 돌려달라는 취지의 문자메세지를 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고가 이 사건 임대차계약에 기해 HUG전세자금대출을 받으려고 하였으나 대출을 받지 못한 사실이 인정되므로, 이 사건 임대차계약의 특약사항에 따라, 피고는 원고에게 계약금 1,875만 원 및 이에 대하여 원고가 피고에게 그 이행을 청구한 다음날인 2021. 6. 5.부터 이

사건 지급명령정본 송달일인 2021. 10. 7.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는, 원고와 피고는 2021. 6. 1.경 이 사건 임대차계약을 합의해제하고 새로운 임대차계약을 체결하였는바, 이에 따라 기존의 임대차계약상 특약사항은 더 이상 효력이 없게 되었으므로 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 특약사항에 따라 이 사건 계약금을 지급할 의무가 없다고 주장한다.

살피건대, 을 제1호증의 기재에 의하면, 원고와 피고가 2021. 6. 1.경 이 사건 임대차계약의 효력을 상실시키고, 양자간 직접 임대차계약을 체결하기로 약정한다는 내용의 전화통화(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다)를 한 사실이 인정되나, 위 전화통화의 내용상 양자 간 새로이 체결하기로 한 임대차계약의 내용은 공인중개사가 중개하는 것 이외에는 2021. 4. 8.자 임대차계약과 사실상 동일한 내용인 것으로 보인다.

한편 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고의 입장에서는 전세자금 대출의 종류를 불문하고 대출을 받지 못할 경우 계약금을 몰취당하는 것을 방지하기 위해 이 사건 임대차계약에 특약사항 제7항을 포함시켰을 것으로 보이고, 피고와 위 전화통화를 할 당시에 전세자금 대출이 확정된 상태는 아니었으므로 원고가 종전 계약의 내용과 달리 전세자금 대출을 받지 못할 경우 계약금을 몰취당할 것을 감수하기로 하고 이 사건 약정을 하였다고 보기는 어려운 점, ② 위 전화통화 상으로도 대출 가능 여부 및 계약서 작성에 관하여 별도로 확인 및 논의하기로 하였을 뿐만 아니라, 2021. 4. 8.자 임대차계약과 달리 계약금 몰취에 관한 명백한 합의가 이루어지지 않았던 점 등에 비추어 보면, 이 사건 약정은 원고와 피고 사이에 새로운 임대차계약을 체결하기 위한 준비행위로서 법적 구속력 있는 정식계약이 체결된 것이라고 보기는 어렵고, 원고가 이 사건 약정으로 이 사건 임대차계약의 특약사항 제7항에서 정한 권리를 포기하였다고 보기도 어렵다. 따라서 이 사건 약정으로써 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약이

합의해제되고 새로운 임대차계약이 체결되었음을 전제로 하는 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하되, 제1심판결 주문 제1항 중 ‘18,750,000원 및 2021. 6. 5.부터’는 ‘18,750,000원 및 이에 대하여 2021. 6. 5.부터’의 오기임이 명백하므로 이를 경정하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 유석동, 판사 김현주, 판사 임효빈