

서울동부지방법원 2021. 11. 25 선고 2021가단105492 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

서울동부지방법원 2022. 8. 17 선고 2021나36535 판결

서울동부지방법원 2021. 11. 25 선고 2021가단105492 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인(유한)이현 담당변호사 임동권, 이경석

소송복대리인 변호사 정소라

피고B

소송대리인 변호사 박상진

변론 종결 2021. 9. 30.

판결 선고 2021. 11. 25.

주문

1. 피고는 원고에게 37,000,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 14.부터 2021. 2. 1.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 37,000,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 7.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 10. 초순경 한국토지주택공사에서 시행하는 「신혼부부 전세임대Ⅱ」를 지원하여 2020. 12. 17. 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 입주대상자로 선정되었다.

나. 「신혼부부 전세임대Ⅱ」는 신혼부부 주거 안정을 위하여 입주대상자로 선정된 자가 지원한도액 범위 내에서 전세주택을 결정하면 한국토지주택공사가 해당 주택 소유자와 전세계약을 체결하고 이를 입주대상자에게 재임대하는 구조로, 입주대상자로 선정된 자는 전세지원금 중 임대차보증금(전세지원금의 20%)을 제외한 나머지 금액에 대해 연 1~2%로 계산한 이자를 월 임대료 명목으로 한국토지주택공사에 지급하는 제도이다.

다. 한국토지주택공사가 정한 바에 의하면, 「신혼부부 전세임대Ⅱ」의 입주대상자로 선정된 자는 선정통보일로부터 6월 내에 별지 '계약체결 절차'와 같은 절차를 거쳐 전세계약 및 임대차계약을 체결하여야 하고, 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 지원이 가능한 전세주택은 부채비율이 90% 이하인 주택으로, 부채비율은 '(선순위 채권금액 + 임대차보증금) ÷ 임대차목적물의 가격'을 의미하는데, 여기서 '임대차목적물의 가격'은 다음 각 호 중 하나를 의미한다.

가. C 은행에서 제공하는 시세(최상층과 최하층은 하위평균가를 적용하며, 기타 층은 일반평균가를 적용하되 임대차계약 체결일 당시 제공된 시세로서 임대차계약 체결일에 가장 가까운 시점에 제공된 시세로 함)

나. 부동산 등기부등본상 거래가액(계약 체결일 기준 최근 1년 이내인 경우에 한함)

다. 국토교통부에서 공시하는 최근 주택가격의 180% 해당금액(토지와 주택분의 합산) 및 각

시·군·구청장으로부터 발급받은 주택가격 확인서상 가격의 180% 해당금액

라. 감정평가법인이 평가한 감정평가금액 및 가격조사 금액(임대차계약 체결일 기준으로 이전 1년 이내인 경우에 한함)

마. 신규 분양 주택(오피스텔 포함)의 경우 분양가 인정 가능. 단, 공공분양이 아닌 경우 검인계약서상의 분양가

바. 개별공시지가의 180% 해당금액

사. 한국감정원 부동산테크에서 제공하는 시세(매매가의 상한가와 하한가 산술평균 금액)

라. 원고는 2020. 12. 22. 피고와 사이에, 하남시 D아파트 E호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 임대차보증금 3억 7,000만 원으로 하되, 계약금 3,700만 원은 계약 당일, 잔금 3억 3,300만 원은 2021. 2. 5.까지 각 지급하고, 기간은 2021. 2. 5.부터 2023. 2. 4.까지 정하여 임차하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 당시 "2. 임대인은 LH전세자금 대출에 동의하며, LH공사 대출승인이 안 될 경우 계약금은 즉시 반환기로 한다."는 내용을 특약사항(이하 순차로 '이 사건 특약사항'이라 한다)으로 정하였다.

마. 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약 체결 당일인 2020. 12. 22. 500만 원, 그 다음날인 2020. 12. 23. 3,200만 원 합계 3,700만 원을 지급하였다.

바. 원고는 한국토지주택공사를 대행하여 권리분석업무를 담당하는 법무사에게 권리분석을 신청하였고, 2021. 1. 6. 이 사건 부동산에 대한 감정결과 「신혼부부 전세임대Ⅱ」가 요구하는 부채비율을 초과한다는 통보를 받았다.

사. 원고는 2021. 1. 11. 피고에게 문자메시지로 'LH 승인이 안 되어 이 사건 임대차계약을 해지하니 2021. 1. 13.까지 계약금을 반환해 줄 것을 요청'하였고, 이에 피고는 원고에게 '원고의 변심일 수 있으니 LH에서 승인이 안 된 이유를 객관적으로 확인할 수 있어야 한다'는 내용의 문자메시지를 보내는 등 계약금의 반환을 거부하였다.

아. 한편 원고는 2021. 1. 12. 「신혼부부 전세임대Ⅱ」의 지원 주택 소재지를 경기지역본부 안양시로 변경 요청하여 2021. 1. 13. 경기지역본부로 이첩되었고, 2021. 1. 23. 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 소정의 계약체결 절차에 따라 계약을 체결하였다.

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증 및 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 한국토지주택공사에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

이 사건 임대차계약 체결 전 양측 공인중개사에게 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 절차를 통해 임대차보증금을 지원받아 이 사건 부동산을 임차한다는 사실을 알렸고, 이에 따라 만일 이 사건 부동산이 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 지원 주택 요건을 충족하지 못할 경우를 대비하여 이 사건 특약사항을 정하였는데, 이 사건 부동산이 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 지원 주택 요건을 충족하지 못하므로, 피고는 원고에게 이 사건 특약사항에 따라 임대차보증금 계약금 3,700만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

다음과 같은 이유에서 원고는 피고에게 이 사건 특약사항에 따라 임대차보증금 계약금의 반환을 구할 수 없다.

- 1) 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고가 구체적으로 한국토지주택공사에서 시행하는 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 대상으로 선정되어 그에 따른 임대주택을 구하고 있다는 취지를 설명하지 않았기 때문에, 피고는 원고가 한국토지주택공사에서 시행하는 전세자금대출을 받으려는 것으로 알았고 그 전제에서 "LH전세자금 대출"이라는 용어를 사용하여 이 사건 특약사항을 정하였다. 따라서 이 사건 부동산이 「신혼부부 전세임대Ⅱ」의 지원 주택 요건을 충족하지 못한다는 사정은 이 사건 특약사항이 예정한 사정에 해당하지 않는다.
- 2) 이 사건 부동산은 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 지원 주택 요건을 충족하는데도 원고가 변심으로 이 사건 계약을 해지하였다.
- 3) 이 사건 부동산이 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 지원 주택 요건을 충족하지 못하더라도 이 사건 부동산에 설정된 근저당권을 말소하는 등의 방법이나 다른 금융기관을 통해 신혼부부 전세대출로 전세자금을 마련할 수 있는 방법 등이 있는데도 원고가 이러한 방법들을 강구하지 않았으므로, 이 사건 특약사항의 조건이 성취되지 않았다.

4) 이 사건 부동산에 대한 계약에 관하여 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 적용을 받지 못한 것은 원고가 「신혼부부 전세임대Ⅱ」가 상정한 계약 체결절차를 따르지 않은 탓으로, 이 사건 특약사항의 조건이 성취되었더라도 이는 원고의 귀책사유로 인한 것이다.

3. 판단

가. 이 사건 특약사항의 의미

1) 일반적으로 계약을 해석할 때에는 형식적인 문구에만 얽매어서는 안 되고 당사자 사이의 진정한 의사가 무엇인가를 탐구해야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 계약의 형식과 내용, 계약이 체결된 동기와 경위, 계약으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사, 거래 관행 등을 종합적으로 고려해서 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석해야 한다.

2) 위 법리에 비추어 살펴보면, 앞서 본 이 사건 특약사항의 문언 내용에 의하면, 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약과 관련하여 '한국토지주택공사의 전세자금 대출'을 받으려는 사실을 고지하고, '한국토지주택공사의 대출승인이 안 될 경우'에는 기지급한 임대차보증금 계약금을 지급받기로 한 사실, 이 사건 특약사항에서 원고와 피고가 한국토지주택공사가 대출 승인을 하지 않는 사유를 제한하지 않은 사실을 인정할 수 있다. 이러한 인정사실에 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 한국토지주택공사의 공식홈페이지에 'LH전세자금대출은 국토교통부에서 추진하고 있는 전세임대주택을 말한다'고 되어 있고, 'LH전세자금대출' 항목의 하위 항목에 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 배치되어 있는 점, 한국토지주택공사가 직접 임차인에게 전세자금대출을 실행하는 제도는 존재하지 않는 점, 「신혼부부 전세임대Ⅱ」의 지원 주택 요건 등에 관하여는 한국토지주택공사의 공식홈페이지이나 인터넷 포털사이트 검색을 통하여 쉽게 확인이 가능한 점, 피고 측이 'LH전세자금대출'에 관하여 알고 있다고 하여 원고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고에게 한국토지주택공사로부터 전세금을 대출조건이나 내용 등 세부적인 사항에 관하여 언급하지 않은 점, 이 사건 원고뿐 아니라 피고도 피고가 중개를 의뢰한 부동산중개업자를 통하여 이 사건 임대차계약을 체결한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고와 피고는 '한국토지주택공사'가 '신혼부부'를 상대로 '전세금을 지원'해 주는 상품 내지 제도를 이용하여

계약금을 제외한 나머지 임대차보증금을 수수하기로 하고, 만일 이 사건 임대차계약과 관련하여 한국토지주택공사가 정해진 요건 불충족을 이유로 원고에게 전세금을 지원해 주지 않는 경우에는 이 사건 임대차계약의 구속력을 부인하고 피고가 원고에게 지급받은 임대차보증금 계약금을 반환하기로 약정하였다고 봄이 상당하다(따라서 이 사건 특약사항에 관하여 이와 다른 내용의 피고의 주장은 이유 없다).

나. 이 사건 특약사항의 조건 성취

따라서 앞서 본 이 사건 특약사항의 "LH공사 대출승인이 안 될 경우"는 이 사건 부동산이 「신혼부부 전세임대Ⅱ」의 지원 주택 요건에 해당하지 않아 「신혼부부 전세임대Ⅱ」에 따른 지원을 받지 못하는 경우를 포함한다고 할 것이다.

그런데 이 법원의 한국토지주택공사에 대한 각 사실조회결과에 의하면, 한국토지주택공사는 원고로부터 이 사건 부동산을 희망주택으로 하여 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 지원 신청을 받았으나 거절하였는데, 그 이유는 이 사건 부동산의 가격을 공시지가 1억 8,800만 원을 기준으로 산정하면 이 사건 부동산의 부채비율이 90%를 상회하기 때문이고, 이 사건 부동산에 설정된 근저당권을 말소하더라도 이 사건 부동산의 부채비율이 90%를 초과하기는 마찬가지라고 회신한 사실이 인정되고, 원고가 담당 법무사를 통해 이 사건 부동산의 부채비율 초과로 인해

한국토지주택공사로부터 「신혼부부 전세임대Ⅱ」 지원이 불가하다는 사실을 2021. 1. 6.

통보받았음은 앞서 본 바와 같은바, 비록 원고가 「신혼부부 전세임대Ⅱ」가 상정한 계약 체결절차를 따르지 않았더라도 그것을 이유로 한국토지주택공사로부터 전세금 지원이 거절된 것이 아닌 이 사건에서는, 한국토지주택공사의 위 지원 신청 거절로 인하여 이 사건 특약사항에서 정한 "LH공사 대출승인이 안 될 경우"의 요건이 충족되었다고 보아야 한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 특약사항에 따라 즉시 임대차보증금 계약금을 반환할 의무가 있다.(따라서 이 사건 특약사항의 조건이 성취되지 않았거나 조건이 성취되었더라도 원고의 귀책사유로 인한 것이라는 취지의 피고의 주장은 이유 없다).

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 특약사항에 따라 지급받은 임대차보증금 계약금 3,700만 원 및 이에

대하여 원고가 피고에게 그 지급을 요청한 기한 다음날인 2021. 1. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 2. 1.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 2021. 1. 7.부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 앞서 본 바와 같이 원고가 2021. 1. 11. 피고에게 한국토지주택공사로부터 전세자금 대출 불가 통보를 받았음을 알리면서 임대차보증금 계약금을 2021. 1. 13.까지 반환해 줄 것을 요청하였으므로, 위 임대차보증금 계약금에 대한 지연손해금은 위 반환요청기한 다음날인 2021. 1. 14.부터 발생한다고 할 것이니, 이를 초과하는 지연손해금 청구 부분은 이유 없다).

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사이지혜

별지