

서울동부지방법원 2021. 11. 30 선고 2021가단109487 판결 [계약금 반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박장미

피 고 B

변 론 종 결 2021. 10. 26.

판 결 선 고 2021. 11. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2020. 12. 2.부터 이 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 12. 1. 피고로부터 서울 송파구 C아파트 D호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 임대차보증금 4억 원, 월 차임 105만 원, 임대차기간 2021. 2. 15.부터 2023. 2. 14.까지로 정하여 임차하였다(이하 위 임대차계약을 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다). 원고는 피고에게 같은 날 계약금 4,000만 원을 지급하였다.

나. 이 사건 임대차계약서의 특약사항에는 ‘쌍방 합의하여 잔금일을 앞당길 수 있다. 현재 임차인 사정으로 집을 못 본 상태로 계약하며, 2020. 12. 5. 이후 집을 보기로 한다.’라는 내용이 기재되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고가 특약사항 기재와 달리 이 사건 아파트를 보여주지 못하였고 입주일자도 앞당겨 주지 않아 원고는 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제하였다. 그런데 피고는 원고가 이 사건 임대차계약서 제6조에서 정한 약정해제권을 행사하였다고 주장하면서 원고가 지급한 계약금을 몰취하고 돌려주지 않고 있다. 원고는 채무불이행에 따른 해제인지, 합의해제인지, 계약금을 포기한 약정해제권의 행사인지에 대하여 다툼이 있다면 앞서 한 해제의 의사표시를 철회하고 싶다고 고지하였으나 피고가 계약금의 반환을 계속 거부하고 있다. 이에 원고는 피고의 이행거절을 이유로 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해제하고 피고를 상대로 계약금 4,000만 원의 반환을 구한다.

나. 피고의 주장

원고가 2020. 12. 4. 개인사정을 들어 입주를 할 수 없으니 계약을 취소하자고 하였고, 2020. 12. 11. 계약금을 포기하고 이 사건 임대차계약을 해제한다는 의사를 표시하였다. 원고가 2020. 12. 15.경 해제 의사표시를 철회한다고 하거나, 2020. 12. 18.경 보증금이나 차임을 조정해 주면 해제 의사표시를 철회한다는 등의 통지를 다시 하였지만 피고가 이를 승낙하지 않았다.

원고는 2020. 12. 4. 이 사건 아파트와 같은 단지인 C아파트 E동 급매물을 16억에 매수하고 잔금이 부족하여 이 사건 임대차계약을 임의해제한 것이다.

피고는 원고가 임의로 이 사건 임대차계약을 해제하는 바람에 당시 거주 중인 임차인에게 반환할 보증금을 마련하기 위해 8년의 장기민간임대사업자로 등록한 재개발 빌라를 매도하고 양도소득세와 지방세로 합계 8,200만 원, 부동산 중개수수료로 2,195,600원을 부담하여 큰 손해를 입었다. 원고에게 계약금을 반환할 수 없다.

3. 판 단

가. 피고의 채무불이행에 따른 계약해제 여부

민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다. 또한, 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 이 사건 임대차계약서의 특약사항에 ‘쌍방 합의하여 잔금일을 앞당길 수 있다. 현재 임차인 사정으로 집을 못 본 상태로 계약하며, 2020. 12. 5. 이후 집을 보기로 한다.’라는 내용이 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 원고가 제출하는 증거들만으로는 피고가 위 특약사항을 위반하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 설령 피고가 이 사건 아파트를 원고에게 미리 보여주지 못하였다 하더라도 주된 채무를 불이행하였다고 보기 어렵고, 위 특약에 따라 피고에게 입주일을 앞당겨 주어야 할 의무가 발생하였다고 해석할 수도 없으므로 원고는 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제할 수 없다.

나아가 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 임대차계약이 원고의 약정해제권 행사에 따라 2020. 12.

11.경 이미 해제되었으므로, 피고가 그 이후 잔금 수령 등 계약의 이행을 거절한 것이 채무불이행이 될 수 없다.

이 부분 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

나. 원고의 약정해제권 행사에 따른 계약해제 여부

갑 제1호증의 기재에 따르면, 이 사건 임대차계약서 제6조에서 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지급하기 전까지 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인을 계약금을 포기하고 이 사건 계약을 해제할 수 있다고 정하고 있다.

을 제2호증의 기재에 따르면, 원고는 이 사건 임대차계약 체결 이후 2020. 12. 4.경 이 사건 임대차계약을 해제한다는 의사를 중개인을 통해 표시하였고, 이를 문자로 명확하게 확인해 달라는 중개인의 요청에 2020. 12. 11. “C아파트 D호 4억 105만 원 계약을 해지하겠습니다.

죄송합니다.”라는 문자를 중개인에게 발송한 사실이 인정된다.

위와 같은 해제의 의사표시에 대하여, 원고는 계약금을 포기하는 내용으로 계약해제를 할 의사가 전혀 없었고, 계약금을 반환받는 조건으로 합의해제를 제안한 것일 뿐이며, 계약금을 포기하여야 계약해제를 할 수 있다면 계약해제를 하지 않고 계약 내용을 그대로 이행하겠다는 의사를 다시 표시하였음에도 피고가 이를 거부하였다고 주장하고, 피고는 위 의사표시으로써 계약금을 포기하고 해약금약정에 기한 해제권을 행사한 것이라고 주장한다.

살피건대, 계약이 합의해제되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것(합의)을 그 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 되는 것이다(대법원 1992. 6. 23. 선고 92다4130, 92다4147 판결, 대법원 2007. 11. 29. 선고 2006다2490, 2506 판결 등 참조).

앞서 본 원고의 2020. 12. 11.자 문자메시지의 내용은 계약금을 반환하는 내용으로 합의해제를 하자는 청약의 의사표시나 피고의 채무불이행을 이유로 해제권을 행사한다는 의사표시로 해석하기 어렵고, 원고측의 사정에 따라 이 사건 임대차계약을 임의로 해제한다는 의사표시로 보이는바, 이러한

해제 통지는 비록 계약금을 포기한다는 명시적인 표현이 포함되어 있지 않더라도 해약금약정에 기한 해제권의 행사로 보지 않을 수 없다. 또한 위 통지를 원고가 계약금을 반환받는 내용으로 합의해제를 제안한 것이라고 선해해 보더라도 이를 피고가 승낙하였다는 아무런 증거가 없다.

오히려 원고측 중개인이 2020. 12. 24. 원고에게 ‘계약금 포기하지 마시고 피고에게 사정을 잘 말씀드려서 선처를 부탁드립니다.’는 취지의 문자를 발송한 점(갑 제5호증)에 비추어 볼 때, 원고는 2020. 12. 11.경 해제 통지에 따라 계약금을 포기하고 약정해제권을 행사한다는 점을 인식하고 있었다고 보이고, 원고의 내심의 의사가 계약금을 포기하고 싶지 않았다 하더라도, 피고와 합의해제에 이르지 못하였고 피고의 귀책사유를 입증하지도 못한 이 사건에서 계약금을 포기하지 않고는 계약을 해제할 수 없으므로 원고는 계약금의 포기를 용인하고 해제권을 행사하였다고 보는 것이 옳다.

원고는 위와 같은 해제 통지 이후 다시 해제의 의사를 철회하였다고 주장하나 상대방의 동의 없이 해제의 의사표시를 철회할 수 없으므로(민법 제543조 제2항) 원고의 주장은 모두 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 손혜정