

서울북부지방법원 2020. 4. 2 선고 2019나30301 판결 [계약금 등 반환청구의 소]

재판경과

서울북부지방법원 2020. 4. 2 선고 2019나30301 판결

서울북부지방법원 2018. 12. 19 선고 2017가단142698 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 경원

담당변호사 권선용

피고, 항소인B

변론 종결 2020. 3. 19.

판결 선고 2020. 4. 2.

제1심판결 서울북부지방법원 2018. 12. 19. 선고 2017가단142698 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 90,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정되는 사실

가. 원고는 2017. 10. 17. 피고로부터 서울 강북구 C 아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 임대차보증금 4억 원(계약금 4,500만 원, 잔금 3억 5,500만 원 2017. 11. 20. 지급), 임대차기간 2017. 11. 20.부터 2019. 11. 20.까지로 하여 임차하기로 하는 계약(다음부터는 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 당일 피고에게 계약금 4,500만 원을 지급하였다. 이 사건 임대차계약의 내용 중 이 사건과 관련 있는 부분은 아래 기재와 같다.

○ 제7조 [채무불이행과 손해배상] 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

○ 특약사항

2. 현재 처분제한사항 및 용자는 없는 상태이며 잔금일 익일까지 현 상태를 유지한다.

나. 이 사건 아파트의 종전 임차인인 E은 서울북부지방법원 2017카단22633호로 피고를 상대로 이 사건 아파트에 대하여 자신의 임대차보증금 반환채권 3억 2,000만원을 피보전권리로 한 가압류(이하

'이 사건 가압류'라 한다)를 신청하여 2017. 11. 13. 그 결정을 받아 같은 날 그 가압류기입등기가 경로되었다. 위 가압류는 2017. 12. 7. 해제되었다.

다. 원고는 2017. 11. 14.경 위 가압류 사실을 알고 피고에게 이를 알리면서 잔금기일 전에 가압류를 말소해줄 것을 요구하였고, 2017. 11. 20. 이 사건 임대차계약을 중개한 공인중개사 F의 중개사무소에 잔금을 이행하기 위하여 방문하였으나, 위 가압류가 그대로 존속 중임을 확인하고 피고에게 핸드폰 문자로 가압류해지서류를 준비하여 연락할 것을 요구하고서 그대로 돌아왔다.

라. 원고는 2017. 11. 21. 피고에게 내용증명우편으로 '피고가 2017. 11. 27.까지 가압류를 해제하여 주지 않으면 피고의 채무불이행으로 인하여 별도의 통지 없이 이 사건 임대차계약이 해제되며 계약금 반환 및 손해배상을 청구할 수 있음을 최고한다'는 내용의 전세계약

이행최고서(이하 '이 사건 이행최고서'라 한다)를 보냈고, 이는 그 무렵 피고에게 도달되었다.

마. 원고는 2017. 11. 28. 피고에게 내용증명우편으로 '피고가 이 사건 가압류를 2017. 11. 27.까지 해제하지 않아 원고는 이 사건 임대차계약을 해제하니, 피고는 원고에게 계약금 45,000,000원과 손해배상금 45,000,000원을 지급하라'는 내용의 내용증명서(이하 '이 사건 내용증명서'라 한다)를 보냈고, 이는 그 무렵 피고에게 도달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 원심 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고는 위 특약사항 ②항의 채무를 불이행하였고, 이에 원고가 피고에게 상당한 기간을 정하여 위 특약사항 ②항에서 정한 바에 따라 이 사건 가압류를 해제할 것을 최고하였음에도 불구하고 피고는 위 기간이 지나도록 위 특약사항 ②항의 채무를 이행하지 아니하였으므로, 원고는 피고의 위 특약사항 ②항의 채무불이행으로 인한 해제권을 취득하였고, 이 사건 임대차계약은 이 사건 내용증명서가 피고에게 도달되어 적법하게 해제되었다고 할 것이다1).

2) 그렇다면 피고는 특단의 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 임대차계약에 해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 지급받은 계약금 4,500만 원과 이 사건 임대차계약 제7조에 따른 손해배상금 4,500만

원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변 등에 대한 판단

1) 위 특약사항 ②항의 규율 범위에 관한 주장 피고는 이 사건 임대차계약 특약사항 ②항은 저당권설정 등 담보권설정행위만을 금지한 것이므로 이 사건 아파트에 E의 가압류가 존재하는 것은 위 특약사항 ②항을 위반한 것이 아니라고 주장한다.

그러나 이 사건 임대차계약 특약사항 ②항은 '피고가 처분제한사항이 없는 상태를 유지한다'는 것으로 그 문언이 특히 제3자의 가압류를 배제하지 않고 있으며, 또한 위 특약사항 ②항을 둔 것은 원고에게 최선순위의 대항력을 취득하게 하여 그 임대차기간 동안에는 이 사건 아파트의 소유자의 변경이 있다고 하더라도 이 사건 아파트를 사용·수익할 수 있도록 하는 데에 그 취지가 있는 것으로 보이는데, 피고가 주택을 인도받아 전입신고를 하기 전에 이미 가압류가 되어 있는 경우에는 만일 그 주택에 대한 경매가 진행될 경우 그 경매절차에서 주택을 매수한 자에게 자신의 대항력을 주장할 수 없어 임차권의 존속이나 임대차보증금의 회수 여부에 일정한 위험이 생기게 되므로, 이러한 점에서도 위 '처분제한사항'에서 제3자의 가압류를 배제할 수는 없다 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 채무불이행에 관하여 귀책사유가 없다는 항변 피고는 이 사건 가압류는 피고로서는 예측하기 어려웠던 것이어서 피고가 이 사건 가압류에 따른 등기가 경료되고 이를 해제하지 못한 데에 귀책사유가 없다고 주장한다.

그러나 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 위 특약사항 ②항을 이행할 수 없게 된 데에 고의나 과실이 없었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 피고는 이 사건 아파트의 전 임차인 E과 체결한 임대차계약의 당사자로서 E이 피고로부터 자신의 임대차보증금을 제때 반환받지 못할 경우 임차권자 내지 임대차보증금반환채권자로서 이 사건 아파트에 대한 가압류 등 여러 가지 법적 수단을 사용할 수 있음을 충분히 예상할 수 있었다고 보이므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

3) 동시이행 주장 피고는 자신의 이 사건 가압류 해제 의무는 원고의 임대차보증금 잔금 지급의무와 동시이행관계에 있는 것이어서 원고가 피고의 가압류 해제 의무 불이행을 이유로 계약을 해제하기

위하여서는 잔금지급일 당일까지 잔금 이행제공을 하였어야 하는데 그 이행제공을 한 바 없어 원고의 계약해제가 효력이 없다고 주장하나, 위 특약사항 ②항의 해석상 피고가 잔금일 익일까지 이 사건 아파트에 관하여 처분제한사항이 없는 상태로 유지하여야 할 의무 또는 계약 후 제3자의 가압류가 발생했을 경우 이를 해제할 의무가 원고의 임대차보증금 잔금 지급 의무와 동시에 이행되어야 할 관계에 있다고 보기 어렵고, 오히려 피고의 이 사건 가압류 해제 의무는 원고의 임대차보증금 잔금 지급의무보다 먼저 이행되어야 할 의무로 판단되므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

4) 기타 주장 등 가) 피고는 원고가 주장하는 손해는 특별손해여서 그에 대한 배상의 청구는 상대방이 미리 알거나 알 수 있었을 때에 한하여 가능한 것인데, 피고가 이를 알 수 없었으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장하나, 원고가 배상을 구하는 손해액은 특별손해가 아니고 이 사건 임대차계약 계약사항 제7조에 정한 손해배상액의 예정에 따른 것이므로, 위 주장도 이유 없다.

나) 피고는 원고가 주장하는 손해배상액이 과다하여 감액되어야 한다고 주장하나, 그 금액은 임대차보증금의 약 11% 정도이고 통상 임대차보증금의 10% 내외로 정해지는 계약금과 같은 액수로서 부당히 과다하다고 보이지 아니하므로, 위 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 ① 원상회복금인 계약금 4,500만 원 및 이에 대하여 원고가 피고에게 위 계약금을 지급한 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2018. 1. 22.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을, ② 손해배상금인 위 계약금 상당액 4,500만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2018. 1. 22.부터 다 갚는 날까지 위 같은 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오천석

판사박상준

판사차윤제

1) 피고는 자신이 임차보증금 잔금지급일에 원고에게 이 사건 아파트를 그 사용, 수익에 필요한 상태로 제공하였으므로 임차목적물 인도의무를 위반하지 않았다고 주장하나, 피고가 불이행한 것은 이 사건 아파트를 그 사용, 수익에 필요한 상태로 제공하여야 한다는 채무가 아니라 위 특약사항 ②항의 채무이다.