

서울중앙지방법원 2020. 12. 11 선고 2019가단5165165 판결 [계약금반환 및 손해배상(기) 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 새강

담당변호사 전지민, 심규환

피 고 B

소송대리인 법무법인 위드유

담당변호사 정경동

변 론 종 결 2020. 9. 18.

판 결 선 고 2020. 12. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게 122,200,000원과 그 중 94,000,000원에 대하여는 2019. 7. 18.부터, 28,200,000원에 대하여는 2019. 7. 30.부터 각 2020. 12. 11.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 188,000,000원과 이에 대하여 2019. 7. 18.부터 이 판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 임대차계약의 체결

(1) 원고는 2019. 5. 13. 공인중개사인 C의 중개로 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 피고 소유의 서울 강남구 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)를 임차하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 아래와 같고, 원고는 2019. 5. 13. 피고에게 계약금 9,400만 원을 지급하였으며, 원고와 피고는 원고가 전세자금 대출을 받아 잔금 중 3억 원을 지급하기로 약정하였다.

제1조 [목적] 위 부동산의 임대차에 한하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금 금 구역사천오백만원정(₩945,000,000)

계약금 금 구천사백만원정은 계약시에 지불하고 영수함

잔 금 팔억오천일백만원정은 2019년 07월 04일에 지불한다.

제2조 [존속기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2019년 07월 04일까지 임차인에게 인도하며 임대차 기간은 인도일로부터 2021년 07월 03일(24개월)까지로 한다.

제7조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 임대인 또는 임차인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계

약을 해제할 수 있다. 이 경우 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

4. 임대인은 임차인의 전세자금 대출에 협조기로 한다.

(2) 한편, 이 사건 임대차계약의 체결에 앞서 이 사건 아파트에 관하여 2016. 11. 16. 임차인 F과 피고의 모(母)로서 당시 이 사건 아파트의 소유자이던 G 사이에 임대차보증금 9억 3,000만 원, 임대차기간 2016. 12. 28.부터 2018. 12. 27.까지의 임대차계약이 체결되었다. 이후 F과 G은 2019. 3.경 2018. 12. 28.자로 임대차보증금 10억 3,000만 원, 임대차기간 2018. 12. 28.부터 2020. 12. 27.까지의 임대차계약을 다시 체결하면서, 다만 F은 2019. 5. 31.까지만 거주하고 G이 2019. 5. 31.까지 임대차보증금을 반환하며 F은 퇴거하기로 하는 특약을 하였으나, G은 2019. 5. 31.까지 임대차보증금 중 6억 1,000만 원만 반환하고 4억 2,000만 원은 반환하지 못하고 있었다.

나. 임대차보증금 잔금 및 아파트 인도 예정일 당시 상황

(1) 원고는 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차보증금 잔금 지급일 겸 이 사건 아파트 인도일인 2019. 7. 4. 이사업체를 이용하여 이사짐을 가지고 이사를 위해 이 사건 아파트에 도착하였다. 당시 원고는 자신 명의 계좌에 즉시 인출 가능한 628,947,900원을 예치하고 있었고(이후에도 628,917,900원의 잔고가 유지되었다), 주식회사 H(이하 ‘소외 은행’이라고 한다)으로부터 전세자금 대출금 3억 원을 받아 원고의 요청 시 소외 은행이 피고 계좌로 3억 원을 입금하기로 예정되어 있었다.

(2) 그런데 이 사건 아파트를 점유하고 있던 전임차인 F은 외국에 있으면서 2019. 6. 28. “해외에 있어 갈 수 없고 문자로 입금 확인은 바로 가능하니 모든 정산 완료 후 문 열어드리겠습니다”라고 하는 등, 2019. 7. 4. 당시 자신의 임대차보증금 잔금 4억 2,000만 원이 입금된 후 이 사건 아파트의 비번을 알려주고 지인을 통해 이 사건 아파트의 열쇠를 건네주겠다고 하고 있었다. 반면 피고의 대리인으로 잔금 지급 및 아파트 인도 과정에 참여한 G은 2019. 7. 4. F이 직접 오거나 위임장을

가진 대리인이 직접 현장에 나와 영수증을 작성하고 인수인계하며 열쇠를 가져 오면 F에게 임대차보증금 잔금을 지급하겠다고 하였다.

(3) 이러한 전임차인 F과 피고 측의 다툼 때문에 원고가 임대차보증금 잔금 8억 5,100만 원을 지급할 준비를 마친 상태에서 G에게 잔금을 지급하겠으니 이사를 하게 해달라고 하거나 피고에게 문자로 “통장으로 잔금을 보내 드릴테니 집키와 번호를 주세요”라고 하는 등 임대차보증금 잔금 지급의 이행의 제공을 하면서 이 사건 아파트의 인도를 구하였음에도 피고는 원고에게 이 사건 아파트를 인도하지 않았다.

(4) 결국 원고는 2019. 7. 4. 16:30경 소외 은행의 영업시간 경과 및 이사업체의 대기시간 경과로 이사를 포기하고 이삿짐을 철수하였다.

다. 2019. 7. 4. 이후 경과

(1) 이후 원고는 이사업체와의 일정 협의를 통해 2019. 7. 18.에 이사할 것을 준비하는 한편, 2019. 7. 4.부터 2019. 7. 13.까지 문자나 내용증명, C을 통해 피고 측에 이 사건 아파트 인도 의무의 불이행으로 인하여 발생한 입주청소비용 34만 원, 이삿짐 컨테이너 보관비용 60만 원 등의 손해를 배상해 달라고 요구하였으나, 피고와 협의가 이루어지지 않았다.

(2) 피고는 2019. 7. 15. 원고에게 ‘계약이행최고 및 계약해지통지’라는 제목으로 ‘5일 이내에 잔금 지급과 동시에 입주할 것과 그 절차가 이행되지 않으면 이 사건 임대차계약을 해지하겠다’라고 통지하였고, 이는 2019. 7. 16. 원고에게 도달하였다. 그러나 실제로는 F이 여전히 이 사건 아파트를 점유하면서 자신의 임대차보증금 잔금을 반환받은 후 이 사건 아파트를 인도한다는 입장을 취하고 있어 원고로부터 임대차보증금 잔금을 지급받음과 동시이행으로 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 수 없는 상황이었다.

(3) 원고도 2019. 7. 16. 피고에게 ‘2019. 7. 13. 피고에게 손해배상과 함께 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 아파트를 인도할 것과 이에 대한 답변이 없으면 계약을 이행하지 않을 의사로 간주하겠다’는 문자를 보냈으나 아무런 답변이 없으므로 이 사건 임대차계약을 해제한다’라고 통지하였고, 이는 2019. 7. 17. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제20호증의 2, 을 제2호증의 1, 2, 을 제4호증 내지 을 제8호증의 각 기재, 증인 C의 증언, 이 법원의 H은행 신압구정지점장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 계약 해제에 의한 원상회복 청구

위 인정사실에 의하면 다음과 같이 판단된다. 즉, 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 잔금 지급의 이행의 제공을 하였으나, 피고는 원고에게 이 사건 아파트 인도의무를 이행하지 않았다. 그런데 피고는 자신의 채무에 대하여 이행지체에 빠진 후 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 아파트 인도의무의 이행의 제공을 하지 않은 상황에서 오히려 2019. 7. 15. 원고에게 계약이행최고 및 계약해지통지를 한 것은 미리 자신의 의무를 이행하지 않을 의사를 표시한 것과 다를 바 없어 원고의 2019. 7. 16.자 해제 통지에 의하여 이 사건 임대차계약이 해제되었다고 볼 수 있거나, 적어도 원고의 2019. 7. 16.자 해제 통지로 원고가 이 사건 아파트 인도의무의 이행을 최고하였으나(대법원 1994. 11. 25. 선고 94다35930 판결 등 참조) 피고는 그로부터 상당한 기간이 경과하도록 그 인도의무의 이행의 제공을 하지 않았으므로 이 사건 임대차계약의 해제의 의사표시가 포함된 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 2019. 7. 29. 이 사건 임대차계약이 해제되었다고 볼 수 있다.

따라서 이 사건 임대차계약은 피고의 유책사유로 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 계약금 9,400만 원과 이에 대한 법정이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 채무불이행으로 인한 손해배상의 예정액 청구

(1) 원고의 주장

원고는, 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약 제7조에서 정한 손해배상의 예정에 따른 손해배상금 9,400만 원을 지급해야 할 의무가 있다고 주장한다.

(2) 판단

민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있다. 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한 경우에는 법원은 당사자의 주장이 없더라도 직권으로 이를 감액할 수 있다(대법원 1999. 4. 23. 선고 98다45546 판결 등 참조).

이 사건 임대차계약 제7조에서 “임대인 또는 임차인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.”라고 정한 사실은 위 인정사실에서 본 바와 같고, 위 조항은 손해배상의 예정액을 정한 것으로 볼 수 있다.

그런데 이 사건 임대차계약에서 원고와 피고의 지위, 이 사건 임대차계약의 목적 및 내용, 손해배상의 예정액을 정한 동기, 그 예정액의 규모, 예상 손해액의 크기, 거래관행, 이 사건 임대차계약이 해제에 이르게 된 구체적 경위와 피고의 책임 정도와 피고의 채무불이행으로 원고에게 발생한 손해에 비해 손해배상의 예정액이 상당히 다액으로 보이는 점 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 사회 관념에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약에서 정한 손해배상의 예정액인 계약금 상당 9,400만 원은 부당하게 과다하므로, 이를 30%인 2,820만 원(= 94,000,000원 × 30%)으로 감액한다.

따라서 피고는 원고에게 채무불이행으로 인한 손해배상금으로 2,820만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는 원고의 계약 해제는 적법하지 않고, 오히려 아래와 같은 원고의 잔금 지급의무 불이행과 이행거절, 피고의 인도 의무의 이행의 제공에 대한 원고의 수령 거부 등으로 인한 원고의 유책사유로 피고가 계약 해제의 의사표시를 하여 이 사건 임대차계약이 해제되었다고 주장한다.

(1) 원고는 잔금 지급일에 잔금 전액을 지급할 능력이 없었고, 잔금 지급일 오전에 잔금 중 3억 원을 지급할 의무를 이행하지 않았으며, 소외 은행의 전세자금 대출금 지급을 보류하는 등 잔금 지급의무를 이행하지 않았다.

(2) 원고는 피고가 2019. 7. 4. 당일 이삿짐 철수 직전 및 그 이후에도 전세자금 대출금을 제외한 나머지 임대차보증금을 지급하고 입주할 것을 최고하였고 피고의 입주 요청 당시 입주가 가능한 상태였음에도 손해배상만을 요구하며 입주를 거절하고 잔금 지급을 하지 않았으므로, 피고의 인도 의무의 이행의 제공에도 원고가 그 수령을 거절하고 피고의 이행최고에도 잔금 지급 의무를 이행하지 않은 것이다.

나. 판단

(1) ① 원고가 잔금 지급일인 2019. 7. 4. 이 사건 임대차계약의 잔금을 지급할 능력이 있었음은 위 인정 사실에서 본 바와 같고, ② 원고가 잔금 중 3억 원을 2019. 7. 4. 오전에 지급하기로 약정한 사실을 인정할 증거가 없으며, ③ 원고가 소외 은행의 전세자금 대출금 지급을 보류하였음을 인정할 증거가 없고, 오히려 이 법원의 H은행 신입구정지점장에 대한 사실조회 결과에 의하면 당시 원고의 요청이 있으면 소외 은행이 전세자금 대출금 3억 원을 피고 계좌로 송금할 수 있는 상황이었음을 인정할 수 있으므로, 원고가 잔금 지급일에 잔금 지급 의무를 이행하지 않았다고 볼 수 없다.

(2) 을 제5호증 내지 을 제7호증의 각 기재에 의하면, 피고의 부(父) I은 2019. 7. 4. 저녁경부터 문자로, 피고는 2019. 7. 15. 내용증명으로 원고에게 잔금 지급과 입주를 요청한 사실은 인정된다. 그러나 이러한 인정 사실이나 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 아파트 인도 의무의 이행의 제공을 하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 위 인정 사실에서 본 바와 같이 전임차인 F이 여전히 이 사건 아파트를 점유하면서 자신의 임대차보증금 잔금을 반환받은 후 이를 인도하겠다고 하고 있어 피고가 원고로부터 임대차보증금 잔금을 지급받음과 동시 이행으로 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 수 없는 상황이었으므로 원고의 임대차보증금 잔금 지급 의무와 동시 이행의 관계에 있는 이 사건 아파트 인도 의무의 이행의 제공을 하였다고 볼 수 없고, 원고가 피고의 요구에도 임대차보증금 잔금을 지급하지 않은 것이 위법하다고 볼 수 없다.

(3) 따라서 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 합계 122,200,000원(= 계약금 94,000,000원 + 손해배상금

28,200,000원)과 그 중 원상회복에 따른 계약금 94,000,000원에 대하여는 그 지급일 이후로서 원고가 구하는 2019. 7. 18.부터, 채무불이행으로 인한 손해배상금 28,200,000원에 대하여는 위 손해배상의 예정액의 청구일인 이 사건 소장부분 송달일의 다음날인 2019. 7. 30.부터 각 이 판결 선고일인 2020. 12. 11.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 고흥석