

서울중앙지방법원 2020. 6. 12 선고 2019가단5188724 판결 [계약금반환 및 손해배상 등 청구의
소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 센트로

담당변호사 김향훈, 원호경

피고B

소송대리인 변호사 최광석

변론 종결 2020. 5. 22.

판결 선고 2020. 6. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2019. 9. 19.부터 2020. 6. 12.까지는 연 5%,
그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 60%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 130,000,000원 및 이에 대하여 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 임대차계약 체결

- 1) 피고는 서울 성동구 C아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 소유자이다.
- 2) 원고(개명 전 E)는 2018. 7. 11. 피고와 사이에 이 사건 아파트를 임대차기간 2018. 8. 31.부터 2020. 8. 30.까지 24개월간, 임대차보증금 1,300,000,000원(계약금 130,000,000원은 계약 시 지급, 잔금 1,170,000,000원은 2018. 8. 31. 지급), 차임 월 5,000,000원으로 정하여 임차하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 3) 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고와 피고 모두 직접 참석하였고, 한편 원고측 공인중개사로는 'F부동산공인중개사사무소' 소속 G이, 피고측 공인중개사로는 'H공인중개사사무소' 소속 I과 'J공인중개사사무소' 소속 K이 각 입회하였는데, K은 피고의 아버지이다.

나. 이후 경과

- 1) 원고는 2018. 7. 16. 피고에게 계약금 130,000,000원(이하 '이 사건 계약금'이라 한다)을 지급하였다.
- 2) 원고가 잔금지급기일인 2018. 8. 31.까지 임대차보증금 잔금을 지급하지 못하여, 원고와 피고는 2018. 8. 31. 잔금지급기일을 2018. 9. 10.까지 연장하기로 하는 내용의 아래 확약서(이하 '이 사건 1차 확약서'라 한다)를 작성하였다.
 1. 이 사건 임대차계약의 잔금일인 2018. 8. 31.에 원고의 사정으로 잔금 지불하지 못함으로 발생한 확약서임
 2. 피고는 잔금 1,170,000,000원을 2018. 9. 10.까지 유예시켜주기로 한다. 대신 원고는 잔금 지불시 입주하기로 하며, 이 사건 임대차계약의 월차임과 관리비를 2018. 8. 31.부터 부담하기로

한다. 또한 잔금 1,170,000,000원에 대한 이자로 136,500원씩 일일 계산하여 피고에게 잔금 지불시 함께 정산해주기로 한다. (최대기간 2018. 9. 10. / 1,501,500원)

3. 원고는 2018. 9. 5. 오후 12시 전까지 피고의 계좌로 100,000,000원을 송금하기로 한다. 2018. 9. 10.까지 잔금 전액을 지급하지 못하면 이 사건 임대차계약은 즉시 해제되며 원고가 피고에게 부담할 손해배상금은 230,000,000원으로 정한다.

3) 원고가 이 사건 1차 확약서에 기재된 대로 임대차보증금 잔금을 전혀 지급하지 못하였고, 이에 원고와 피고는 2018. 9. 14. 잔금지급기일을 2018. 9. 17.까지로 연장하기로 하는 내용의 아래 확약서(이하 '이 사건 2차 확약서'라 한다)를 작성하였다.

1. 이 사건 임대차계약의 잔금일인 2018. 8. 31.에 원고의 사정으로 잔금 지불하지 못함으로 발생한 확약서임

2. 피고는 원고의 잔금 1,170,000,000원을 지불하는 데 있어 2018. 9. 17. 오후 2시까지 유예시켜주기로 한다.

3. 원고는 피고와 협의된 내용으로 2018. 9. 17. 오후 2시까지 피고의 계좌로 잔금 1,170,000,000원과 월차임 12개월분인 60,000,000원의 선납금, 잔금 지연으로 인한 대출 실행 금액인 800,000,000원의 중도상환수수료 1%인 8,000,000원, 임대인측 중개보수 일부조인 4,950,000원, 임대차보증금 잔금에 대한 지연이자 (136,500 × 18일) 2,457,000원을 함께 송금하기로 한다.

4. 원고는 2018. 9. 17. 오후 2시 전까지 총액 지불 이행이 되지 않을시 이 사건 임대차계약은 서면으로 통보 없이 즉시 해제되고, 원고가 피고에게 부담할 손해배상금은 130,000,000원으로 한다.

4) 원고는 2018. 9. 17.까지 임대차보증금 잔금을 전혀 지급하지 못하였다.

5) 피고는 2018. 9. 19. L에게 이 사건 아파트를 임대차보증금 1,300,000,000원, 임대차기간 24개월, 차임 월 5,000,000원으로 하여 임대하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6호증, 을 제1호증의 1, 2, 을 제3호증의 3, 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 원고는 피고의 대리인 또는 민법 제125조, 제126조에 의한 표현대리인 K에게 2018. 9. 20.까지 잔금을 지급하겠다는 뜻을 수차례 밝혔고 K이 이를 승낙하였으므로, 잔금지급기일은 2018. 9. 20.이 되었다. 원고는 위 잔금지급기일에 잔금을 지급하려고 하였으나 피고가 이미 제3자에게 이 사건 아파트를 임대하여 이 사건 임대차계약은 피고의 귀책사유로 이행불능이 되었으므로, 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 임대차계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 계약금을 반환하고 추가로 이 사건 임대차계약 제7조1)에 따른 손해배상 예정액으로 이 사건 계약금 상당액을 지급할 의무가 있는바, 그 중 이 사건 계약금의 반환을 우선 청구한다.

2) 피고의 대리인 또는 민법 제125조, 제126조에 의한 표현대리인 K은 원고에게 이 사건 계약금을 반환하여 주겠다고 약정한 바 있으므로, 피고는 위 약정에 따라 이 사건 계약금을 반환할 의무가 있다.

3) 원고가 2018. 9. 11. 잔금을 지급하려 하였으나 피고측 공인중개사인 'H공인중개사사무소' 소속 직원이 원고에게 '피고가 은행계좌를 폐쇄하여 송금이 되지 않는다'는 취지로 말하며 원고를 기망하는 바람에 잔금 지급을 하지 못하게 되었던바, 이는 불법행위를 구성하고, 이에 대하여 피고는 사용자책임 또는 공동불법행위책임을 부담하므로, 그 손해배상으로 원고에게 이 사건 계약금 상당액을 지급할 의무가 있다.

4) 설령 원고의 위 주장이 모두 받아들여지지 않는다고 하더라도, 이 사건 계약금 상당액을 몰취하기로 한 것은 손해배상액의 예정에 해당하는데, 그 액수가 부당하게 과다하므로 적절히 감액되어야 한다.

나. 판단

1) 잔금지급기일이 2018. 9. 20.임을 전제로 한 주장 및 약정금 주장에 관한 판단 이 부분 주장은 모두 K이 피고의 대리인 또는 표현대리인임을 전제로 한 주장이므로 살피건대, 이 사건 임대차계약 체결 당시 공인중개사 K이 입회하였던 사실, K이 피고의 아버지인 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 이러한 사실만으로는 이 사건 임대차계약에 있어 K이 피고를 대리할 어떠한 권한을 가지고 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 원고와 피고가 직접 참석하여 임대차계약을 체결한 이 사건에서, 피고가 K에게 이 사건 임대차계약과 관련하여 어떠한 대리권을 수여하였다는 표시를 원고에게 하였다고 볼 만한 아무런

증거가 없으므로 민법 제125조의 표현대리가 성립할 여지는 없고, 설령 원고가 잔금지급기일의 연장이나 이 사건 계약금 반환 등에 관하여 K에게 정당한 권한이 있다고 믿었다고 하더라도 K에게 기본대리권이 없었으므로 민법 제126조에 의한 표현대리가 성립할 여지도 없다.

따라서 K이 피고의 대리인 또는 표현대리인임을 전제로 한 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(더구나 갑 제7, 8호증의 각 기재만으로는 K이 원고에게 잔금지급기일을 2018. 9. 20.까지 연장해주었다거나 이 사건 계약금을 반환하여주겠다고 약정하였다는 원고의 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

2) 불법행위 주장에 관한 판단 살피건대, 원고가 제출한 모든 증거들을 종합하여 보더라도 원고의 이 부분 주장사실, 즉 피고측 공인중개사가 원고에게 '피고가 은행계좌를 폐쇄하여 송금이 되지 않는다'는 취지로 말하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분 주장도 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(설령 위 주장사실이 모두 인정된다고 하더라도, 위 행위가 불법행위에 해당한다고 단정할 수 없을 뿐만 아니라, 피고가 중개계약에 따른 위임관계에 있을 뿐인 피고측 공인중개사에 대하여 지휘·감독을 한다고 볼 수 없으므로 사용자책임을 부담할 근거가 없고, 피고가 어떻게 가담하였다는 것인지 아무런 입증이 없으므로, 어느 모로 보나 원고의 이 부분 주장은 이유 없다).

3) 감액 주장에 관한 판단 가) 이 사건 임대차계약의 실효 및 손해배상의 예정

부동산 매매계약에 있어서 매수인이 잔대금 지급기일까지 그 대금을 지급하지 못하면 그 계약이 자동적으로 해제된다는 취지의 약정이 있더라도 매도인이 이행의 제공을 하여 매수인을 이행지체에 빠뜨리지 않는 한 그 약정기일의 도과 사실만으로는 매매계약이 자동해제된 것으로 볼 수 없으나, 매수인이 수회에 걸친 채무불이행에 대하여 책임을 느끼고 잔금 지급기일의 연기를 요청하면서 새로운 약정기일까지는 반드시 계약을 이행할 것을 확약하고 불이행시에는 매매계약이 자동적으로 해제되는 것을 감수하겠다는 내용의 약정을 한 특별한 사정이 있다면, 매수인이 잔금 지급기일까지 잔금을 지급하지 아니함으로써 그 매매계약은 자동적으로 실효된다(대법원 1994. 9. 9. 선고 94다8600 판결, 대법원 2010. 7. 22. 선고 2010다1456 판결 등 참조). 이는 임대차계약의 경우에도 동일하다 할 것이다.

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실에 비추어 알 수 있는 다음 사정들, 즉 원고가 임대차보증금 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 못하여 그 잔금지급기일을 1차례 연기하였던 점, 그럼에도 또다시 그 연기된 잔금지급기일에 잔금을 지급하지 못하게 되자 이 사건 2차 확약서를 작성하면서 이 사건 임대차계약이 별도의 서면 통보 없이 즉시 해제된다고 명시적으로 기재하였던 점 등을 종합하면, 이 사건 2차 확약서는 원고가 수회에 걸친 임대차보증금 잔금 지급의무 불이행에 대하여 책임을 느끼고 피고에게 잔금지급기일의 연기를 요청하면서 새로운 약정기일까지는 반드시 계약을 이행할 것을 확약하고 불이행시에는 이 사건 임대차계약이 자동적으로 해제되는 것을 감수하겠다는 내용의 약정이라고 봄이 상당하다. 그런데 원고가 이 사건 2차 확약서에서 잔금지급기일로 명시한 2018. 9. 17.이 지나도록 임대차보증금 잔금을 지급하거나 잔금 지급을 위한 이행제공을 하지 아니하였으므로, 결국 이 사건 임대차계약은 2018. 9. 17.이 경과함으로써 자동적으로 실효되었고, 이 사건 2차 확약서 제4항 중 '원고가 피고에게 부담할 손해배상금은 130,000,000원으로 한다'는 부분은 이 사건 2차 확약서의 전체 내용에 비추어 손해배상의 예정으로 봄이 타당하므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 위 손해배상 예정액을 지급할 의무가 있다.

나) 감액 여부

손해배상 예정액이 부당하게 과다한 경우에 법원은 이를 감액할 수 있고, 여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고, 한편 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 및 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때 즉, 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2002. 12. 24. 선고 2000다54536 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제4, 6, 8호증, 을 제2호증의 1, 2, 을 제4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음 사정들, 즉 ① 피고는 이 사건 임대차계약을 체결한 때로부터 약 10일이 경과한

2018. 7. 21. 서울 송파구 M아파트 N호를 1,990,000,000원에 매수하는 계약을 체결하고, 매매대금 중 중도금 800,000,000원을 2018. 9. 13.에 현금 지급하기로 하였는데, 위 중도금 지급 날짜는 이 사건 임대차계약의 잔금지급기일인 2018. 8. 31.에 1,170,000,000원을 수령하기로 예정되어 있는 것을 고려하여 정한 것으로 보이는 점, ② 그런데 원고의 임대차보증금 잔금 지급이 지체되어 피고는 예정에 없던 위 중도금 800,000,000원 상당 대출을 받아야 했던 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 2차 확약서의 기재 내용(잔금 지연으로 인한 대출 실행 금액인 800,000,000원의 중도상환수수료에 상당액을 함께 송금하기로 한다는 부분)에 비추어 볼 때 원고도 이러한 사정을 알고 있었던 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 2차 확약서에서 손해배상 예정액으로 정한 130,000,000원은 이 사건 임대차계약상 전체 임대차보증금의 10%로서 이는 부동산 거래의 일반적인 거래관행에 해당하는 것인 점, ⑤ 한편 이 사건 임대차계약의 잔금지급기일이 2차례 연기되기는 하였으나 앞서 본 피고 측 사정으로 인하여 최초 잔금지급기일보다 17일 연기된 것에 불과하였던 점, ⑥ 피고는 이 사건 임대차계약이 실효된 다음날인 2018. 9. 19. 새로운 임차인에게 이 사건 아파트를 거의 동일한 조건에 임대하여 임대차 기회 상실 기간이 길지 않은 점 및 기타 이 사건 변론에 나타난 모든 사정을 종합하여 보면, 이 사건 2차 확약서에서 정한 손해배상 예정액인 130,000,000원은 80,000,000원으로 감액함이 상당하다. 따라서 피고는 원고로부터 지급받은 이 사건 계약금 중 위 인정된 손해액 80,000,000원을 초과하는 50,000,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

다. 소결론

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2019. 9. 19.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 6. 12.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 기각한다.

판사이보람

1) 제7조(채무불이행과 손해배상의 예정) 임대인 또는 임차인이 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.