

서울중앙지방법원 2021. 1. 21 선고 2020나16807 판결 [계약금 반환 청구의 소]

---

### 재판경과

서울중앙지방법원 2021. 1. 21 선고 2020나16807 판결

서울중앙지방법원 2020. 2. 12 선고 2019가소1728346 판결

### 전문

원고,항소인    A

소송대리인 법무법인 에이블

담당변호사 윤호섭

피고,피항소인    1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 정일

담당변호사 설경수

변론 종결        2020. 12. 22

판결선 고        2021. 1. 21

제1심 판결    서울중앙지방법원 2020. 2. 12. 선고 2019가소1728346 판결

## 주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다,

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 20, 000, 000원과 이에 대하여 이 사건 소장 최종 송달다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다.

지연손해금을 연 12%로 구하는 외에는 청구취지와 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2019. 3. 24. 피고들과 사이에 서울 영등포구 D건물 E호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 380,000,000원, 임대차기간 2019. 5. 21.부터 202L 5. 20.까지로 정하여 임대차계약(이하 \*이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하 고,같은 날 피고들에게 계약금 20,000,000원을 지급하였다.

나. 원고와 피고들은 이 사건 임대차계약 특약사항으로 "임대인은 임차인의 전세자 금 대출에 적극 협조하며 전세자금 대출이 안 될 시 계약은 조건없이 파기하고 계약금 은 전액 환불한다. "고 약정하였다(이하 '이 사건 특약'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실,갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 주장 및 판단

## 가. 원고의 주장

1) 원고가 전세자금 대출을 위해 방문한 대출기관에서 담보기준금액을 설정하기 위해 이 사건 주택에 관하여 한국감정원에 감정을 의뢰하였는데, 그 감정가액이 이 사건 임대차보증금보다 적어 전세자금 대출이 거절되었다.

그렇다면 원고의 전세자금 대출이 불가능하게 되었으므로 이 사건 특약에 따라 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 임대차계약을 해제한다.

2) 이 사건 주택 가액이 이 사건 임대차보증금보다 적음에도 원고는 이 사건 주택으로 이 사건 임대차보증금 전액을 충분히 담보할 수 있을 것으로 착오하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 이러한 착오는 이 사건 주택의 임대차보증금을 책정한 피고 들에 의해 유발된 것으로 원고는 민법 제109조에 따라 피고들에게 구두로 이 사건 임대차계약을 취소하였거나 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 임대차계약을 취소한 다.3) 따라서 이 사건 임대차계약은 해제되었거나 취소되었으므로 피고들은 공동하여 원고가 지급한 계약금 20,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 나. 판단

1) 약정 해제 주장에 대한 판단살피건대, 원고와 피고들 사이에 이 사건 특약에서 정한 바와 같이 원고가 전세 자금 대출이 안 될 경우에 피고들이 원고에게 계약금을 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 원고가 이 사건 임대차보증금 대출을 위해 방문한 F은행 G금융센터점에서 담보기준금액을 설정하기 위해 이 사건 주택에 관하여 한국감정원에 감정을 의뢰하였는데 그 가액이 이 사건 임대차보증금인 380,000,000원보다 적은 360,000,000원으로 감정된 사실은 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거에 을 제2, 4, 8호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 당심 법원의 F은행 구로지점, G금융센터점에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지 를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 특약에서 계약 파기 사유로 정한 '전세자금 대출이 안 된 경우'를 전세자금 전액에

대한 대출이 안 될 경우로 한정 할 근거가 없는 점,② 원고가 전세자금 대출을 위해 방문한 F은행 G금융센터점은 임 대차보증금이 담보 기준금액보다 높은 경우 일부상품에 한해 제한적으로나마 전세자금 대출이 가능하다고 회신하고 있는 점,③ 이 사건 주택과 전용면적 및 임대차보증금이 비슷한 이 사건 주택이 있는 건물의 다른 임차인들 및 이 사건 주택에 관하여 임대차 계약을 체결한 새 임차인은 실제로 전세자금 대출을 받았고,원고의 경우에도 이 사건 임대차보증금의 전액까지는 아니라고 하더라도 그 상당부분을 대출받을 수 있었을 것으로 보이는 점,④ 원고는 대출기관마다 담보기준금액의 평가방법 및 대출상품이 다 른데도 F은행 외에 다른 대출기관에는 대출 신청을 하지 않은 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면,원고의 전세자금 대출이 불가능하여 이 사건 특약에 따른 약정 해제 사유가 발생하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 해제 주장은 이유 없다.

2) 착오 취소 주장에 대한 판단가) 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의 자가 법률행위를 취소하려면,그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되어야 한다( 대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259판결 참조).

나) 위 법리에 비추어 살피건대,원고가 이 사건 주택 가액이 이 사건 임대차보 증금보다 커서 이 사건 임대차보증금의 전액을 대출받을 수 있을 것으로 믿고 이 사건 임대차계약을 체결하였다 하더라도 이는 동기의 착오에 해당한다 할 것인데,원고가 제출한 증거만으로 이러한 동기의 착오가 피고들에 의해 유발되었다거나 이 사건 임대 차계약의 내용에 편입되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원 고의 착오 취소 주장은 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 이종채판사 황정수판사 최호식