

서울중앙지방법원 2021. 6. 10 선고 2020가단5238731 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박동진, 신동엽

소송복대리인 변호사 양승석

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 두우

담당변호사 최찬욱, 조승모

변 론 종 결 2021. 3. 4.

판 결 선 고 2021. 6. 10.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 14.부터 2020. 9. 28.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2020. 5. 23. 서귀포시 D에 소재한 E라는 상호로 건설업, 부동산업 및 임대업을 영위하는 피고들과 사이에 서귀포시 D에 있는 철근콘크리트조 공동주택 F(G호)에 관하여 보증금 2억 원, 차임 연 4,800만 원, 기간 2020. 8. 18.부터 2022. 8. 17. 까지 2년간으로 하는 임대차계약을 체결하였는데, 당시 원고가 2020 8. 18. 자녀의 개학시기에 맞추어 입주를 해야 하는 사정이 있다는 점을 고려하여 “잔금 미리 납부시 2020. 8. 7.부터 인테리어 및 사전 입주 가능”이라는 특약을 하였다. 원고는 위 계약에 따라 계약당일 계약금 4,000만 원을 피고 C의 계좌로 입금하여 지급하였다.

나. 그러나 피고들이 이러한 특약사항을 이행하기 어렵게 되자, 2020. 6. 14. 원고와 피고들은 위 2020. 5. 23. 자 임대차계약을 실효시키되 그 조건은 그대로 한 채, 목적물만 같은 공동주택 H(I호)(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)로 변경하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 그 후 원고는 2020 8. 4. 이 사건 부동산에 특약대로 2020. 8. 7. 부터 입주를 위한 준비 등이 가능한지 여부를 확인하였는바, 현장책임자로부터 최초 약속한 2020. 8. 5. 에는 공사를 마치지 못하지만 늦어도 2020. 8. 8. 까지는 공사를 마무리하여 입주에 문제가 없도록 하겠다는 말을 듣고 2020. 8. 8. 예정되어 있었던 입주청소를 2020. 8. 9. 로 연기하였다.

라. 원고는 2020. 8. 5.경 이 사건 부동산의 등기부를 확인한 결과 이 사건 부동산에 2020. 7. 6.과 같은 달 31.자로 두 건의 가압류등기(청구금액 10억 3,500만 원)가 경료되어 있는 것을 발견하고 피고들에게 가압류등기가 말소되기까지 잔금 납부가 어렵다는 의사를 표시하자 피고들은 2020. 8.

8.까지 가압류 문제도 함께 해결하겠다고 답하였다.

마. 원고는 2020. 8. 9. 입주청소를 하기 위해 이 사건 부동산을 방문하였으나, 피고가 그때까지 공사를 마무리하지 못하고, 가압류의 해제도 해 주지 못하자, 피고들에게 이 사건 임대차계약을 해제하겠으니 지급한 계약금을 반환해 달라는 의사를 표명하고, 당일 제주도에 있는 현지 부동산 중개소를 통해서 임차할 부동산을 물색하여 그 중 한 곳을 임차한 다음(임차보증금을 전액 지급한 것으로 보인다), 같은 날 입주청소를 마쳤으며, 다음날 서울에서 오는 가구, 가전 등 이삿짐을 들었다.

바. 원고는 2020. 8. 20. 피고들에게 피고들이 이 사건 임대차계약상의 특약사항을 위반하였으며, 이 사건 부동산에 가압류가 해제되지 않았음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 내용증명을 발송하였으며, 위 내용증명은 그 무렵 피고들에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 증인 J의 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

위 인정사실에다가 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고가 2020 8. 18. 자녀의 개학시기에 맞추어 입주를 해야 하는 사정이 고려되어 이 사건 임대차계약서에 “잔금 미리 납부시 2020. 8. 7.부터 인테리어 및 사전 입주 가능”이라는 특약이 추가된 됨에 비추어 보면, 피고들이 원고로부터 잔금 지급 이행의 제공을 받고 위 입주시기에 맞추어 이 사건 부동산을 입주할 수 있는 상태로 인도해야 할 의무는 이 사건 임대차계약상의 주요 의무에 해당한다고 보아야 한다. 따라서 원고가 연기된 입주기일인 2020. 8. 9. 잔금 이행제공을 할 준비를 갖추었음에도(원고가 위 연기된 입주기일에 바로 다른 부동산을 임차보증금 전액을 지급하고 임차한 점에 비추어 원고들은 당일 이 사건 임대차계약상에 따른 잔금 지급의무의 이행제공 준비를 마쳤다고 보아야 한다) 피고들이 이 사건 부동산에 설정된 가압류를 해제하지 못하고, 이 사건 부동산에 입주를 할 수 있는 상태를 제공하지 못한 것은 위와 같은 의무를 위반한 것이라 할 것이므로, 원고가 이러한 의무위반을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다는 의사표시가 기재된 2020. 8. 20.자 내용증명이 피고들에게 그 무렵 도달함으로써 이 사건 임대차계약은 위 도달일자로 적법하게 해제되었다고 할 것이다. 따라서, 피고들은 이 사건 임대차계약의 해제에 따른 원상회복으로서 연대하여 원고에게 그 지급받은 계약금 40,000,000원 및 이에 대하여 그 지급일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2020. 6.

14.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 9. 28.까지는 상법 소정의 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이회기