

서울중앙지방법원 2022. 2. 16 선고 2021나2997 판결 [계약금반환 및 손해배상(기) 청구]

전 문

원고, 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 법무법인 (유한)바른

담당변호사 홍지욱

피고, 항소인 겸 피항소인

B

소송대리인 법무법인 위드유

담당변호사 정경동

변 론 종 결 2022. 1. 19.

판 결 선 고 2022. 2. 16.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 12. 11. 선고 2019가단5165165 판결

주 문

1. 원고의 항소와 피고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 188,000,000원과 이에 대하여 2019. 7. 18.부터 제1심 판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고: 제1심판결 중 아래에서 추가로 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
피고는 원고에게 18,880,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 30.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고: 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 대항하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결 이유 제1항의 ‘[인정근거]’에 ‘갑 제29 호증의 2 내지 갑 제31호증의 6, 갑 제33호증의 4, 5, 갑 제34호증의 각 기재 또는 영상, 당심 증인 G의 일부 증언 및 원고 본인신문 일부 결과’를 추가하는 외에는 제1심판결 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 그대로 인용한다.

2. 청구원인에 대한 판단

가. 계약 해제에 의한 원상회복 청구

위 인정사실에 의하면, 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 잔금 지급의 이행 제공을 하였으나, 피고는 원고에게 이 사건 아파트 인도 의무를 이행하지 않았으며, 피고는 자신의 채무에 대하여 이행지체에 빠진 후 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 아파트 인도 의무의 이행 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 있다. 설령 그렇지 않더라도 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, 적어도 이 사건 임대차계약의 해제의 의사표시가 포함된 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 2019. 7. 29. 이 사건 임대차계약이 해제되었다고 볼 것이다.

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 있고, 나아가 위와 같은 손해배상 예정액은 피고의 경제적 지위, 거래관행, 이 사건 임대차계약 해제로 인해 원고가 임시거처를 마련하기 위해 지출한 주거비용, 이사비용과 이삿짐 보관비용, 승강기 사용료, 대출 부대비용, 청소비, 가구 반송비, 부동산 수수료, 각종 법률비용 및 정신적 위자료 등을 감안하면 과다하다고 볼 수 없다고 주장한다.

(2) 판단

살피건대, 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, 일반적으로 계약상 채무불이행으로 인하여 재산적 손해가 발생한 경우, 그로 인하여 계약 당사자가 받은 정신적인 고통은 재산적 손해에 대한 배상이 이루어짐으로써 회복된다고 봄이 상당한데, 원고에게 재산적 손해의 배상만으로는 회복될 수 없는 정신적 고통을 입었다는 특별한 사정이 있다고 보기는 어려운 점, 이 사건 임대차계약 해제에 따라 원고가 지출한 추가 비용, 나아가 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($= 94,000,000\text{원} \times 30\%$)으로 감액한다.

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

다. 소결론

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 소장 부분 송달일의 다음날인 2019. 7. 30.부터 피고가 이행의무의 존재여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 각 제1심판결 선고일인 2020. 12. 11.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 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 인도의무의 이행 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 인도의무의 이행 제공에도 원고가 그 수령을 거절하고 피고의 이행최고에도 잔금 지급의무를 이행하지 않은 것이다.

나. 판단

살피건대, 원고가 잔금 지급일인 2019. 7. 4. 이 사건 임대차계약의 잔금을 지급할 능력이 있었음은 앞서 본 바와 같고, 원고가 임대차보증금 잔금 중 3억 원을 2019. 7. 4. 오전에 미리 지급하기로 약정한 사실을 인정할 증거가 없으며, 나아가 원고가 소외 은행의 전세자금 대출금 지급을 보류하였음을 인정할 증거가 없다. 오히려 제1심법원의 H은행 신압구정지점장에 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 지급의무를 이행하지 않았다고 볼 수 없다.

또한 을 제5 내지 7호증의 각 기재에 의하면, 피고의 부(父) I은 2019. 7. 4. 저녁경부터 문자로, 피고는 2019. 7. 15. 내용증명으로 원고에게 잔금 지급과 입주를 요청한 사실은 인정되지만, 위 인정사실과 당심 증인 G의 증언만으로는 피고가 이 사건 아파트 인도의무의 이행의 제공을 하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 본 바와 같이 2019. 7. 4. 16:30경 소외 은행의 영업시간 경과로 당초 예정된 전세자금 대출 실행이 불가능하게 된 이후에 I이 원고에게 위와 같은 문자를 보낸 것이고 또한 피고가 2019. 7. 4. 원고의 임대차보증금 잔금 지급의 이행

제공에도 불구하고 이 사건 아파트 인도 의무를 이행하지 않았던 이상 그 이후의 원고의 손해배상 요구가 부당하다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 전임차인 F이 여전히 이 사건 아파트를 점유하면서 자신의 임대차보증금 잔금을 반환받은 후 이를 인도하겠다고 하고 있어 피고가 원고로부터 임대차보증금 잔금을 지급받음과 동시이행으로 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 수 없는 상황이었으므로 원고의 임대차보증금 잔금 지급 의무와 동시이행의 관계에 있는 이 사건 아파트 인도 의무의 이행 제공을 하였다고 볼 수 없고, 원고가 피고의 요구에도 임대차보증금 잔금을 지급하지 않은 것이 위법하다고 볼 수 없다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고와 피고의 항소는 모두 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 김우현, 판사 허일승, 판사 김수경