

수원지방법원 안산지원 2023. 12. 6 선고 2023가단86266 판결 [계약금 반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이승석

피 고 B

소송대리인 법무법인 조우

담당변호사 이범주

변 론 종 결 2023. 10. 25.

판 결 선 고 2023. 12. 6.

주 문

1. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2023. 5. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 각자 부담한다.
3. 제1항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 주문 제1항과 같다.

예비적 청구취지: 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및
청구원인변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 2022. 11. 19. 원고는 피고와 피고 소유의 시흥시 C아파트 D호(이하 이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 공인중개사 E의 중개로 다음과 같은 내용의 이 사건 임대차계약을 체결하였다.

- 임 대 차 보 증 금 300,000,000원
- 계 약 금 30,000,000원 (계약 당시 지불하였다)
- 중 도 금 30,000,000원 (지급일 2022. 12. 10.)
- 잔 금 240,000,000원 (지급일 2023. 1. 4.)
- 존속기간 2023. 1. 4.부터 2025. 1. 3. (24개월)

나. 원고는 원고가 거주하고 있던 시흥시 F 소재 아파트의 전세기간이 만료되었음에도 전세보증금을 돌려받지 못하여 이 사건 임대차계약에 따른 중도금 및 잔금 마련에 어려움을 겪게 되었다.

다. 이에 원고는 위 공인중개사에게 중도금 및 잔금 지급일의 변경이 가능한지 피고에게 문의하여 줄 것을 요청하였고, 위 공인중개사는 2002. 12. 9. 피고에게 중도금 및 잔금 지급일의 변경 여부를 문의하였다. 피고는 그 당시 중도금 및 잔금 지급일의 변경은 어려우므로 이 사건 임대차계약을 파기하고 다른 사람에게 이 사건 부동산을 다시 내놓는 대신 원고로부터 받은 계약금을 전부 돌려주겠다는 취지로 답변하였다.

라. 피고는 이 사건 부동산을 2023. 5. 1. 제3자에게 매도한 후 제3자 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 7, 을1, 8의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 임대차계약의 합의해제 여부

피고는 앞서 본 바와 같이 원고의 요청에 따라 기간 연장 여부를 문의한 공인중개사¹⁾에게 기간 연장은 어려운 대신 계약금 전액을 반환하겠다는 취지의 의사를 표시한 사실이 인정되므로 이 사건 임대차계약은 피고의 의사표시에 따라 합의해제되었다.

피고는 이에 대하여, ‘잔금 지급기일 전에 다른 세입자와 새로운 임대차계약이 체결되어 보증금을 새로 지급받는 것을 조건으로’ 계약금을 반환하겠다는 취지였다고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 위와 같은 조건으로 계약금을 반환하겠다는 취지였다고 인정하기 어렵다.

피고 주장은 이유 없다.

따라서 피고는 원고에게 반환을 약속한 계약금을 주문 제1항 기재와 같이 지급할 의무가 있다.²⁾

3. 결론

그렇다면 원고의 청구를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다(다만 피고가 계약금을 물취할 수 있었음에도 그 반환을 약속한 점을 고려하여 소송비용은 각자 부담으로 한다).

판사 조정현

1) 공인중개사는 원고의 대리인 또는 사자로서 피고의 의사표시를 수령하였다.

2) 주위적 청구가 이유 있으므로 예비적 청구는 따로 판단하지 않는다.