

수원지방법원 안양지원 2023. 6. 22 선고 2022가단120235 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2024. 7. 12 선고 2023나78408 판결

수원지방법원 안양지원 2023. 6. 22 선고 2022가단120235 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 김성중

소송복대리인 변호사 윤동제

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 이현(담당변호사 민윤기)

변론종결 2023. 5. 25.

판결선고 2023. 6. 22.

주문

1. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 5.부터 2023. 6. 22.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

- 3. 소송비용은 각자 부담한다.
- 4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 소장 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고로부터 ‘안양시 동안구 C아파트 D호’를 ‘임차보증금 2억 원, 계약금 2,000만 원, 잔금 1억 8,000만 원(2022. 9. 23. 지불), 임대차기간 2022. 9. 23.부터 2024. 9. 22.까지 24개월’로 정하여 임차하기로 하고, 2022. 7. 23. 임대차계약을 작성하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다). 위 임대차계약서에는 ”임차인은 전세자금 대출(을) 받을 예정으로 임대인은 이에 동의하여 협조한다“라는 특약사항이 기재되었다. 그리고 원고는 피고에게 계약금 명목으로 2,000만 원을 지급하였다(2022. 7. 19. 500만 원, 2022. 7. 23. 1,500만 원 각 지급).

나. 원고는 임차보증금 잔액의 지급을 위하여 2022. 9. 8. E은행에 전세금 대출을 신청하면서 E은행이 대출금을 피고에게 직접 지급하는 것에 동의하는 ‘대출금 지급 위임장’을 작성제출하는 한편, 같은 날(2022. 9. 8.) 위 대출과 관련하여 주택도시보증공사에 ‘전세금안심대출보증 신청서’, ‘채권양도계약서(전세금안심대출보증 통지용)’, 전세보증금반환채권 양도 통지에 대한 ‘위임장’, ‘전세금안심대출보증 약약서’ 역시 각 작성제출하였다. 이에 E은행은 같은 날(2022. 9. 8.) 피고에게 전화하여 대출 절차에 필요한 임대인측 인감증명서의 제출을 요청하였으나, 피고는 ”오늘 당장 인감증명서를 제출하는 것은 곤란하다“라는 취지로 인감증명서 제출을 유보하였다.

다. 그러자 피고의 위임 아래 이 사건 임대차계약 체결에 관여하였던 공인중개사(F 공인중개사사무소

소속)는 2022. 9. 9. 피고에게 ”임차인(원고)측에서 항의가 심하므로, 새로운 임차인을 알선할 테니 원고측 은행계좌로 계약금 2,000만 원을 입금해 달라“라는 취지의 문자메시지를 보냈다. 이에 대해 피고는 2022. 9. 11. 위 공인중개사에게 ”본인은 계약대로 모든 일을 진행하였으니 계약에 따라 2022. 9. 23.까지 입주하기 바란다“는 취지의 문자메시지를 보냈다. 그러자 위 공인중개사는 2022. 9. 12. 피고에게 원고측 공인중개사(G 향촌점 소속)가 보낸 문자메시지를 전달하였는데, 그 내용은 ”임대인이 전세자금 대출 협조를 이행하지 않아 잔금을 2주 앞둔 촉박한 시점에 당황스러운 입장인바, 2022. 9. 9. 양측 공인중개사와 임차인은 '계약금 2,000만 원을 당장 돌려주고 계약은 없던 것으로 하자'고 정리하였음에도 피고는 4일이 지난 9월 12일까지 계약금을 반환하지 않았다. 9월 14일까지 계약금 2,000만 원을 반환하지 않으면 법적 책임을 묻겠다“는 것이었다. 그러자 피고는 ”채무불이행은 오히려 원고측에서 하였고, 2022. 9. 23.까지 계약 이행을 기다려 볼 예정이다“라는 취지로 문자메시지를 보냈다. 【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 7, 8호증 · 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약의 특약사항에 따라 피고는 원고가 전세자금 대출을 받음에 있어 협조의무를 부담함에도 불구하고 대출에 대해 동의하지 않음으로써 이를 불이행하였고, 이로 인하여 원고는 결국 피고에게 임차보증금 잔액을 지급할 수 없게 되었다. 피고의 이와 같은 채무불이행을 이유로 원고는 이 사건 소장의 송달을 통하여 이 사건 임대차계약을 해제하였으므로, 피고는 계약 해제에 따른 원상회복으로서 원고로부터 지급받은 계약금 2,000만 원을 원고에게 반환할 의무가 있고, 나아가 이 사건 임대차계약 제6조는 계약금을 손해배상액으로 예정하고 있으므로 피고는 채무불이행에 따른 손해배상으로서 원고에게 계약금 상당액인 2,000만 원을 별도로 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 원고가 전세자금 대출을 신청한 E은행은 2022. 9. 8. 피고에게 전화하여 인감증명서의 제출을

요구하였다. 그런데 그날은 추석 연휴(2022. 9. 9. ~ 2022. 9. 12.)가 시작되기 바로 전날이어서 피고는 "대출에는 동의하나 지금 당장 인감증명서를 보내기는 어려우니, 연휴가 끝나고 피고가 E은행에 직접 방문하여 인감증명서를 제출하겠다"라고 입장을 밝혔을 뿐이다. 이처럼 피고가 전세자금 대출에 대한 협조를 거절한 것이 아닌데도, 원고는 피고가 대출에 협조하지 않았다고 그 다음 날(2022. 9. 9.)부터 일방적으로 계약금의 반환만을 요구하였는바, 피고가 협조의무를 불이행하였다고 볼 수 없으므로 원고의 해제 및 손해배상 주장은 부당하다.

2) 오히려 원고는 임차보증금 잔금 지급기일에 잔금을 지급하지 않았을 뿐만 아니라 이 사건 소의 제기를 통하여 잔금을 지급할 의사가 없음을 명백히 밝혔고, 이와 같은 원고의 채무불이행(이행거절)을 이유로 피고는 이 사건 임대차계약을 해제하는바, 원고는 피고에게 계약금 상당액을 채무불이행으로 인한 손해배상으로서 지급할 의무가 있고, 이로써 원고가 피고에게 기존에 지급하였던 계약금은 피고에게 귀속되었으므로, 피고가 원고에게 계약금을 반환해야 할 의무가 없다.

3. 판 단

가. 원고는 "피고가 전세자금 대출 절차에 협조하지 않았다"라고 주장한다. 그러나 피고가 주장하는 사건의 경위, E은행이 피고에게 인감증명서 제출을 요구한 시점, 이와 관련하여 피고와 피고측 공인중개사가 주고받은 문자메시지의 내용을 모두 고려할 때, 피고가 E은행으로부터 인감증명서 제출을 요구받은 당일(2022. 9. 8.) 인감증명서를 즉시 E은행에 제출하지 않았다는 사정만으로 피고가 전세자금 대출 절차에 협조하지 않았다고 단정할 수 없다. 그런데 피고는 그 다음 날(2022. 9. 9.) 공인중개사를 통하여 계약금 2,000만 원을 돌려달라는 요청을 받았을 뿐만 아니라, 2022. 9. 12.에는 '2022. 9. 14.까지 계약금을 돌려주지 않으면 법적 책임을 묻겠다'라는 취지의 문자메시지까지 받게 되었는바, 이처럼 임차인측에서 계약금의 반환을 강경하게 요구하는 상황에서 피고가 인감증명서 제출 등 대출 절차에 대한 동의 절차를 추가로 이행하지 않은 것에 대해 어떠한 귀책사유가 있다고 볼 수 없다. 따라서, 이와 달리 피고가 자신의 귀책사유로 협조의무를 불이행하였음을 전제로 하는 원고의 계약 해제 및 손해배상 주장은 받아들일 수 없다.

나. 한편 아래와 같은 사정, 즉 원고가 전세자금 대출을 받는 것은 임차보증금 잔금을 지급하기 위하여 반드시 선행되어야 할 사항이었고, 전세자금 대출을 위해서는 임대인인 피고의 동의를

필수적이었으므로 이 사건 임대차계약의 특약사항에도 피고의 협조의무가 특별히 기재되었던 점, 원고는 2022. 9. 8. E은행에 전세자금 대출을 신청하였는데, 피고가 E은행에 대하여 '인감증명서 제출을 유보하겠다'라는 의사를 표시함으로써 그날 전세자금 대출이 실행되지 않은 점, 잔금 지급 기일을 약 2주 앞두고 있던 원고의 입장에서 이는 매우 당혹스러운 일이었을 것이고, 이에 원고로서는 이 사건 임대차계약을 중개한 공인중개사에게 문제의 해결을 촉구할 수밖에 없었다고 보이는 바(특히 원고로서는 상당한 거액인 2,000만 원을 피고에게 이미 계약금으로 지급한 상태였으므로, 계약금까지 돌려받지 못하는 것은 아닌지 걱정할 수밖에 없었다고 보인다), 피고가 2022. 9. 9. 피고측 공인중개사로부터 받은 계약금 반환 요청은 원고 본인의 확정적인 의사였다기보다는 이 사건 임대차계약에 관여한 원고측 및 피고측 공인중개사들이 문제 해결을 위하여 피고에게 제안한 것에 불과하였다고 보이는 점, 그러나 피고측은 이에 대하여 본인에게 책임이 없다는 강경한 태도를 보였고, 이러한 피고측의 태도를 공인중개사로부터 전달받은 원고로서는 '피고가 대출절차에 협조할 의사가 없다'라고 충분히 생각할 수 있었다고 보이고, 실제로 피고는 추석 연휴가 지난 뒤에도 원고에게 '잔금 지급기일 전에 대출에 대한 동의 절차를 이행하겠다'라는 의사를 별도로 표시한 바가 없는 점, 피고의 동의만 있었다면 원고는 별다른 어려움 없이 전세자금을 대출받았을 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 원고의 임차보증금 잔금 지급의무는 전세자금 대출에 대한 피고의 동의가 이루어지지 않음으로써 원고의 귀책사유 없이 이행불능에 이르렀다고 봄이 타당하다. 따라서, 이와 달리 원고의 임차보증금 잔금 지급의무가 잔금 지급기일에 이행 가능하였음을 전제로 한 피고의 계약 해제 및 손해배상 주장 역시 받아들일 수 없다.

다. 이처럼, 이 사건 임대차계약의 주된 채무인 임차보증금 지급 의무가 이행불능에 이르렀고, 앞서 본 바와 같이 이에 대해서는 피고는 물론 원고에게도 어떠한 귀책사유를 인정하기 어려운 바, 이처럼 쌍무계약에서 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 당사자 일방의 채무가 이행불능에 이른 경우 위험부담에 관한 민법 제537조가 적용되어 채무자는 자신의 채무를 이행할 의무를 면함과 더불어 상대방의 이행도 청구하지 못하므로, 만약 채무자가 급부를 이미 이행하였다면 이는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득 법리에 따라 반환을 청구할 수 있다(대법원 2021. 5. 27. 선고 2017다254228 판결 등 참조). 그리고 계약 해제의 효과로서 원상회복의무를 규정한 민법 제548조 제1항 본문은

부당이득에 관한 특별 규정이므로, 원고의 계약금 반환 청구에는 민법 제537조의 적용에 따른 부당이득 반환청구의 취지가 포함되어 있다고 볼 것이다.

라. 따라서, 피고는 원고로부터 지급받은 계약금 2,000만 원을 부당이득으로서 반환할 의무가 있는바, 피고는 원고에게 2,000만 원 및 이에 대하여 원고가 반환의무의 이행을 구한 소장 송달일 다음 날(2022. 10. 5.)부터 피고가 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일(2023. 6. 22.)까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 하상익