

수원지방법원 2021. 9. 14 선고 2020가단577729 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 인

담당변호사 박진일, 이지은

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 한병진

변론 종결2021. 7. 20.

판결 선고2021. 9. 14.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 34,000,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 27.부터 2021. 9. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 50,000,000원 및 그 중 40,000,000원에 대하여는 2020. 8. 27.부터

이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 10,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D은 2017. 4. 21. 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)으로부터 수원시 영통구 F 외 1필지 G건물(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다) H호(전유부분면적 84.6159m², 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 분양대금 6억 6,750만 원(① 계약금 6,675만 원 중 1,000만 원은 계약 시에, 5,675만 원은 계약 후 한 달 이내에, ② 중도금 4억 50만 원은 2017. 12. 11., 2018. 6. 11., 2018. 12. 10., 2019. 6. 10., 2019. 12. 10., 2020. 6. 10. 각 6,675만 원씩, ③ 잔금 2억 25만 원은 입주지정일에 각 지급)에 분양(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)받았다.

나. D의 이 사건 분양계약 당사자지위는 피고 C를 거쳐 2020. 8. 27. 피고들에게 이전되었고, 피고 C는 이 사건 분양계약에 따른 중도금 4억 50만 원 중 3억 3,375만 원(= 6,675만 원 × 5)을 주식회사 I(이하 'T'이라 한다)으로부터 대출받아 E에 납부하였다(이하 피고 C의 I에 대한 3억 3,375만 원의 대출금채무를 '이 사건 중도금대출채무'라 한다).

다. 원고는 2020. 8. 27. 피고들로부터 이 사건 부동산을 보증금 4억 원(계약금 4,000만 원은 계약 시에, 잔금 3억 6,000만 원은 2020. 11. 16.에 각 지불), 차임 월 130만 원(후불로 매월 15일에 지불), 임대차기간 2020. 11. 16.부터 2021. 3. 15.까지 4개월간으로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하였고, 피고 C에게 위 계약금 4,000만 원 중 2020. 8. 12. 500만 원을, 2020. 8. 27. 나머지 3,500만 원을 각 지급하였다. 이 사건 임대차계약의 주요내용은 아래와 같고, 이 사건 임대차계약의 원고 측 개업공인중개사는 J공인중개사사무소(대표 K, '이하 J부동산'이라 한다), 피고들 측 개업공인중개사는 L공인중개사사무소(대표 M, 이하 'L부동산'이라 한다)이다.

제7조(채무불이행과 손해배상)

임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

- 잔금 시 은행대출 1억 이하로 예정한다(이하 '이 사건 쟁점조항'이라 한다).
- 잔금일은 상호협의 하에 앞당길 수 있으며, 입주일에 잔금을 입금한다.
- 잔금 및 월세는 임대인 계좌로 입금하기로 한다.
- N은행: (계좌번호 1 생략) 피고 C

라. 피고 C는 E에 이 사건 분양계약의 잔금 2억 25만원 중 ① 2020. 9. 16. 100,362,950원을, ② 2020. 9. 19. 50,169,060원을, ③ 2020. 9. 24. 30,089,030원을 각 납부하였다.

마. 원고는 2020. 10. 중순경 피고들에게 이 사건 임대차계약의 입주일 및 보증금 중 잔금지급일을 2020. 12. 3.로 연기해줄 것을 요청하였고, 피고들은 이 사건 중도금대출채무의 2020. 11. 17.부터 2020. 12. 3.까지의 이자를 원고가 부담하는 조건으로 위 요청을 승낙하였다.

바. E은 2020. 10. 30. 이 사건 부동산에 관한 소유권보존등기를 마쳤고, 2020. 11. 10. 피고들에게 이 사건 부동산에 관한 각 1/2 지분 소유권이전등기를 마쳐주었다.

사. 피고들은 2020. 11. 10. 주식회사 N(이하 'N은행'이라 한다)과 이 사건 부동산에 관해 채권최고액을 6억 원, 채무자를 피고 C로 하는 근저당권설정계약을 체결하고 같은 날 N은행에 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라 하고, 이 사건 근저당권설정등기에 의한 근저당권을 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 마쳐주면서 피고 C가 N은행으로부터 5억 원을 대출받았다. 피고 C는 위 대출받은 돈으로 2020. 11. 10. ① I에 3억 3,375만 원의 이 사건 중도금대출채무를 모두 변제하였고, ② E에 이 사건 분양계약의 잔금 중 잔액 19,628,960원(= 200,250,000원 - 100,362,950원 ~ 50,169,060원 - 30,089,030원)을 납부하였으며, ③ 수원시 영통구청장에게 이 사건 부동산의 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세 합계 28,937,180원을

납부하였다.

아. 원고는 이 사건 근저당권설정등기 경로 사실을 알게 되자 2020. 11. 20.(금요일) L부동산을 통해 피고들에게 이 사건 쟁점조항 위반사실에 항의하면서 그 위반사실을 해소해줄 것을 통보하였고, L부동산의 직원은 같은 날 피고 C에게 "사모님~~ 월요일에 얘기하고 알려드릴게요. 시간을 좀 갖는 것도 필요할 것 같아요."라는 휴대전화 문자 메시지를 보냈다.

자. 원고의 처 O는 2020. 11. 23.(월요일) J부동산의 직원과 아래와 같은 내용의 통화를 하였다('성명불상'은 위 직원을 의미한다).

성명불상: 장기로 어차피 자기가 살건 아니시니까 4개월이라, 자기도 어쩔 수 없이 대출을 실행을 했다고 해요. 그 뒤에 이제 대출이 안 되는지라 1억을 보증금으로 해서 월세를 주실 건가 봐요. 그때 얘기했듯이. 그래서 대출을 실행할 수밖에 없었대요. 그래서 이제 계약서대로 이행을 안 한다라고, 안 해서 저희한테 저기를 할 것 같으면 우리 사모님 쪽도 그러면 만기 저기 잔금일 잔금일을 뒤로 미루지 않았느냐 그래서 협의를 해줬지 않았느냐, 그래서 우리도.

O: 그거는 저희는 구두협의를 했잖아요.

성명불상: 네, 그래서 우리도 어쨌든 이렇게 해서 좀 해줬으면 좋겠다라고 하세요.

O: 오늘까지 그러면 그러면 안 낸다는 거죠? 그러면? 계약서대로 안 한다는 거죠?

성명불상: 네, 그렇죠. 계약서대로는 좀 어려,

O: 그러면 내용증명서 보낸다는데? 남편은?

성명불상: 어렵다고 해요, 계약서대로는.

차. 원고는 2020. 11. 24. 피고들에게 "원고는 2020. 11. 20. 공인중개사를 통하여 피고들에게 이 사건 쟁점조항 위반사실을 해소하여줄 것을 통보하였으나, 피고들은 2020. 11. 23. 이 사건 쟁점조항 위반사실을 해소할 의사가 전혀 없음을 공인중개사를 통하여 통보하였습니다. 이에 원고는 본 내용증명을 통하여 피고들의 계약위반을 이유로 계약해제를 통보합니다."라는 내용증명우편을 보냈고(이하 '이 사건 계약해제통지'라 한다), L부동산의 직원은 2020. 11. 25. 피고 C에게 "L부동산입니다. 임차인의 변호인이 내용증명 보낸 것을 카톡으로 보내드렸으니 빨리 확인 부탁드립니다."라는 휴대전화 문자메시지를 보냈다.

카. 원고는 2020. 11. 27. P로부터 이 사건 집합건물 Q호(전유부분면적 84.5849m², 이하 '제2 부동산'이라 한다)를 보증금 1억 원(계약금 1,000만 원은 계약 시에, 잔금 9,000만 원은 2020. 12. 3.에 각 지불), 차임 월 250만 원(후불로 매월 2일에 지불), 임대차기간 2020. 12. 3.부터 2021. 3. 18.까지로 정하여 임차(이하 '제2 임대차계약'이라 한다)하였다. 제2 임대차계약의 특약사항 중 주요내용은 아래와 같다.

3. 계약금 1,000만 원 중 500만 원은 11월 27일 입금되었고, 500만 원은 11월 28일 입금하기로 한다.

4. 임대인은 실용자 6억 8,700만 원 근저당 설정예정이며, 임차인은 은행 선순위 설정에 협조하기로 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증의 1 내지 3, 갑 제3 내지 6, 11호증, 을 제1, 2, 6, 8, 10 내지 12호증, 을 제13호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 주위적 주장 가) 피고들의 이 사건 쟁점조항 위반사실 해소의무의 이행거절에 따른 이 사건 계약해제통지에 의해 이 사건 임대차계약은 해제되었다.

나) 피고들은 원고에게 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받을 것이라는 점을 고지하지 않음으로써 원고를 기망하였으므로, 이 사건 2021. 7. 19.자 준비서면의 송달로써 이 사건 임대차계약을 취소한다.

다) 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 ① 이 사건 임대차계약의 보증금 중 계약금 4,000만 원을 반환하고, 위 돈에 대한 법정이자 또는 지연손해금을 지급하며, ② 채무불이행으로 인한 손해배상으로 1,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 주장 가사 원고의 채무불이행에 따라 이 사건 임대차계약이 해제되었다고 하더라도 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금 중 계약금 4,000만 원을 반환하고, 위 돈에 대한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 주위적 주장에 관하여 가) 이 사건 임대차계약 해제 주장 관하여

(1) 피고들의 채무불이행 여부

이 사건 부동산의 임차인인 원고로서는 피고들이 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받고 근저당권을 설정해주면 이 사건 부동산에 관한 경매절차가 개시되었을 때 보증금을 회수하지 못할 위험이 존재하고, 이러한 위험에 대비하여 이 사건 임대차계약에 이 사건 쟁점조항을 두었다.

따라서 피고들은 이 사건 쟁점조항에 따라 원고에 대하여 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받을 경우 피담보채무를 1억 원 이하로 해야 하고, 만약 1억 원을 초과하는 대출을 받고 이 사건 부동산에 관한 근저당권을 설정해주었다면 연기된 이 사건 임대차계약의 보증금 중 잔금 지급일인 2020. 12.

3.까지 그 피담보채무를 1억 원 이하로 낮추어주어야 할 채무를 부담한다.

그런데 앞서 본 것과 같이 피고 C가 2020. 11. 10. N은행으로부터 5억 원을 대출받으면서 피고들이 같은 날 N은행에 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 원고가 그 사실을 알고 2020. 11. 20.

피고들에게 위반사실을 해소해줄 것을 통보하였음에도 O와 J부동산의 직원이 2020. 11. 23.에 한 통화내용을 보면 피고들은 L부동산을 통해 원고에게 '2020. 12. 3.까지 이 사건 근저당권의 피담보채무를 1억 원으로 낮추어줄 수는 없고, 다만 이 사건 임대차계약의 보증금을 4억 원에서 1억 원으로 낮추어주겠다'는 의사를 전달한 것으로 보인다.

따라서 피고들은 원고에게 2020. 12. 3.까지 이 사건 근저당권의 피담보채무를 1억 원으로 낮추어줄 수 없다는 의사를 표시함으로써 이 사건 쟁점조항을 위반하였으므로, 피고들의 채무불이행 사실은 인정된다.

(2) 이 사건 임대차계약의 해제사유에 해당하는지 여부

(가) 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고, 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다. 또한, 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의

내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다. 한편, 쌍무계약에 있어서 당사자의 일방이 미리 자기 채무를 이행하지 아니할 의사를 표명한 때에는 상대방은 이행의 최고나 자기 채무의 이행의 제공 없이 계약을 해제할 수 있고, 이러한 의사의 표명 여부는 계약의 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2014. 10. 30. 선고 2012다8895 판결). 계약으로부터 발생하는 부수적 채무의 불이행을 원인으로 하여 계약을 해제할 수 있는 것은 그 불이행으로 인하여 채권자가 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우 또는 특별한 약정이 있는 경우에 한정된다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다102301 판결).

(나) 살피건대, 아래 사정을 종합하면 앞서 본 피고들의 이 사건 쟁점조항 위반이 주된 채무의 불이행에 해당하거나 피고들의 이 사건 쟁점조항 위반으로 인해 원고가 이 사건 임대차계약의 목적을 달성할 수 없다고 볼 수 없고, 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 쟁점조항 위반을 계약해제사유로 삼기로 하는 약정이 있었다는 사실을 인정할 증거도 없다. 따라서 원고는 피고들의 이 사건 쟁점조항 위반을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제할 수 없으므로, 원고의 이 사건 임대차계약 해제 주장은 이유 없다.

① 앞서 본 것과 같이 이 사건 임대차계약에 이 사건 쟁점조항을 둔 이유는 이 사건 부동산에 관한 경매절차가 개시되었을 때 보증금을 회수하지 못할 위험에 대비하기 위해서이다.

그런데 피고들은 2020. 11. 23. 원고에게 이 사건 근저당권의 피담보채무를 5억 원으로 유지하는 대신 이 사건 임대차계약의 보증금을 4억 원에서 1억 원으로 낮추어주겠다는 의사를 표시하였다. 원고가 피고들의 위 제안을 수용할 경우 이 사건 근저당권의 피담보채무는 5억 원이고 원고의 보증금은 1억 원으로 합계 6억 원인데, 이 사건 부동산은 분양대금만 해도 6억 6,750만 원이므로, 이 사건 부동산에 관한 경매절차가 개시되었을 때 원고가 보증금 1억 원을 회수하지 못할 위험이 있다고 보기 어렵다.

또한 원고로서는 위 제안을 수용할 경우 보증금 차액 3억 원(= 4억 원 - 1억 원)에 관한 이자 상당액의 이익을 얻을 수 있는 이점도 있다.

② 제2 부동산은 이 사건 부동산에 비해 저층이고 전유부분면적이 근소하게 적으므로, 그 시가가 이 사건 부동산과 비슷하거나 다소 낮을 것으로 보인다.

그런데 제2 임대차계약의 특약사항 제4항에 의하면 임대인이 제2 부동산을 담보로 6억 8,700만 원을 대출받고 근저당권을 설정해줄 예정임에도 원고는 보증금을 1억 원으로 하는 제2 임대차계약을 체결하였다.

이와 같은 사정을 보더라도 원고가 피고들의 위 제안을 수용할 경우 이 사건 부동산에 관한 경매절차가 개시되었을 때 보증금 1억 원을 회수하지 못할 위험이 있다고 보기 어렵다.

나) 이 사건 임대차계약 취소 주장에 관하여

이 사건 쟁점조항에 의하더라도 피고들이 이 사건 부동산을 담보로 대출을 받을 것이 예정되어있었고, 다만 그 피담보채무액을 1억 원 이하로 예정하였을 뿐이다.

피고들이 N은행에 피담보채무액을 5억 원으로 하는 이 사건 근저당권설정등기를 마쳐줌으로써 이 사건 쟁점조항을 위반한 사실은 앞서 본 것과 같으나, 그러한 사실만으로 피고들이 이 사건 쟁점조항을 이행할 의사 없이 그러한 의사가 있는 것처럼 원고에게 거짓말을 하여 이 사건 임대차계약을 체결하게 하였다고 추인하기에는 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

2) 예비적 주장에 관하여 가) 이 사건 임대차계약의 해제 여부

민법 제544조에 의하면 당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있으나, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다.

원고는 2020. 11. 24. 피고들에게 이 사건 계약해제통지를 하였고, 2020. 12. 21. 피고들을 상대로 이 사건 임대차계약 해제에 따른 원상회복 등을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

따라서 원고는 연기된 이 사건 임대차계약의 보증금 중 잔금 지급일인 2020. 12. 3.에 피고들에 대한 잔금지급채무를 이행하지 아니하였고, 미리 이 사건 임대차계약에 따른 채무를 이행하지 아니할 의사를 표시하였다고 할 것이며, 원고의 위 채무불이행을 이유로 한 피고들의 이 사건 임대차계약 해제 의사표시가 기재된 2021. 3. 2.자 준비서면이 2021. 3. 9. 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이로써 이 사건 임대차계약은 해제되었다.

나) 피고들의 원상회복의무

(1) 민법 제548조 제1항 본문에 의하면 당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 기 지급받은 이 사건 임대차계약의 보증금 중 계약금 4,000만 원을 반환할 의무가 있다.

(2) 그런데 이 사건 임대차계약 제7조에 의하면 채무불이행으로 인한 계약해제의 경우 계약금을 손해배상의 기준으로 보는바, 이는 손해배상액 예정에 해당한다고 할 것인데, 민법 제398조 제2항에 의하면 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다.

여기서 '부당히 과다한 경우'라고 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행과 경제상태 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하고, 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2004. 7. 22. 선고 2004다3543 판결).

(3) 살피건대, 아래 사정을 종합하면 위 손해배상의 예정액인 4,000만 원(이 사건 임대차계약의 보증금 중 계약금)은 부당히 과다한 경우에 해당하고, 600만 원으로 감액함이 타당하다.

(가) 비록 원고의 이 사건 계약해제통지가 효력이 없기는 하나, 피고들은 이 사건 쟁점조항을 위반함으로써 위 계약해제통지의 원인을 제공하였다.

(나) 원고는 이 사건 계약해제통지 후 이 사건 임대차계약보다 월차임이 120만 원(= 250만 원 - 130만 원)이나 비싼 제2 임대차계약을 체결하였다.

(다) 실제 발생할 것으로 예상되는 손해액의 크기를 참작하여 손해배상액의 예정액이 부당하게 과다한지 여부를 판단함에 있어서는 실제의 손해액을 구체적으로 심리·확정할 필요는 없으나, 기록상 실제의 손해액 또는 예상 손해액을 알 수 있는 경우에는 그 예정액과 대비하여 볼 필요는 있다. 한편, 토지의 매매계약이 매수인측의 귀책사유로 해제되는 경우에 매도인측이 입는 통상의 손해액은, 그 계약이 해제되지 아니하고 이행된 경우에 매도인이 얻게 되는 경제적 이익과 계약이 해제된 경우에

매도인에게 남아 있는 경제적 이익의 차액이고, 매매계약이 해제된 후에 매도인이 제3자에게 그 매매목적물을 다시 매도한 경우라면, 제3자에게 매도가격이 시가에 비추어 현저히 저렴하게 책정된 것이라는 등의 특별한 사정이 없는 한, 매도인이 당초의 매매계약에 의하여 취득할 것으로 예상되었던 매매대금과 제3자와 사이의 매매계약에 의하여 취득하게 되는 매매대금과의 차액에 당초의 매매대금의 취득예정시기로부터 후의 매매대금의 취득시기까지의 기간 동안 당초의 매매대금에 대한 법정이율에 의한 이자 상당액을 합한 금액이다(위 대법원 2004다3543 판결).

그리고 채무불이행을 이유로 계약해제와 아울러 손해배상을 청구하는 경우 그 계약 이행으로 인하여 채권자가 얻을 이익 즉 이행이익의 배상을 구하는 것이 원칙이고, 다만 일정한 경우에는 그 계약이 이행되리라고 믿고 채권자가 지출한 비용 즉 신뢰이익의 배상도 구할 수 있는 것이지만, 중복배상 및 과잉배상 금지원칙에 비추어 그 신뢰이익은 이행이익에 같음하여서만 구할 수 있고, 그 범위도 이행이익을 초과할 수 없다(대법원 2007. 1. 25. 선고 2004다51825 판결).

원고의 채무불이행으로 인한 피고들의 손해액은 ① '이 사건 임대차계약이 이행되었더라면 피고들이 얻었을 이익'과 ② '이 사건 임대차계약이 이행되지 않음으로 인해 피고들이 이 사건 부동산을 다시 임대하여 얻은 이익'의 차액이다(피고들은 피고들이 L부동산에 지급한 중개보수도 손해액에 포함되어야 한다는 취지로 주장하나, 이는 신뢰이익에 해당하는바, 앞서 본 것과 같이 신뢰이익은 이행이익에 같음하여서만 구할 수 있으므로, 이행이익과 신뢰이익을 합한 금액을 손해액이라고 볼 수는 없다).

전자는 이 사건 임대차계약의 임대차기간 동안의 ① 차임 상당액인 5,200,000원(= 차임 1,300,000원/월 × 4개월)과 ② 보증금 4억 원에 대한 이자 상당액인 6,666,666원[= 4억 원 × 0.05(민사법정이율) × 4개월/12개월, 원 미만 버림, 이하 같다]을 합한 금액인 11,866,666원이다. 변론 전체의 취지에 의하면 피고들은 2020. 12. 31. R에게 이 사건 부동산을 보증금 5,000만 원, 차임 월 250만 원, 임대차기간 2021. 1. 5.부터 2023. 1. 5.까지로 정하여 임대(이하 '제3 임대차계약'이라 한다)한 사실이 인정되므로, 후자는 제3 임대차계약의 2021. 1. 5.(제3 임대차계약의 시기)부터 2021. 3. 15.(이 사건 임대차계약의 종기)까지의 ① 차임 상당액인 5,887,096원[= 차임 2,500,000원/월 × {2개월(2021. 1. 5.부터 2021. 3. 4.까지) + 11일(2021.

3. 5.부터 2021. 3. 15.까지의 일수)/31일}}과 ② 보증금 5,000만 원에 대한 이자 상당액인 490,591원[= 5,000만 원 × 0.05(민사법정이율) × (2개월 + 11일/31일)/12개월]을 합한 금액인 6,377,687원이다.

따라서 전자와 후자의 차액인 피고들의 손해액은 5,488,979원(= 11,866,666원 - 6,377,687원)이 된다(피고들은 피고들이 제3 임대차계약을 체결하면서 지출한 중개보수도 손해액에 포함되어야 한다는 취지로 주장하나, 이 사건 임대차계약의 종기인 2021. 3. 15.이 지나면 피고들은 어차피 이 사건 부동산에 관한 새로운 임대차계약을 체결하면서 중개보수를 지출하였을 것이므로, 피고들이 제3 임대차계약을 체결하면서 지출한 중개보수가 원고의 채무불이행과 상당인과관계 있는 손해라고 볼 수는 없다).

3. 결론

그렇다면 피고들은 공동하여¹⁾ 원고에게 이 사건 임대차계약 해제에 따른 원상회복으로 기 지급받은 계약금 4,000만 원 중 3,400만 원(= 4,000만 원 - 600만 원)을 반환하고, 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 그 최종 지급일인 2020. 8. 27.부터 피고들이 그 이행의무의 존부나 범위에 관해 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2021. 9. 14.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사지창구

1) 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 보증금을 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한 그 임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니고 임대목적물을 다수의 당사자로서 공동으로 임대한 것이고 그 보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당된다고 보아야 할 것이다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98다43137 판결). 따라서 피고들의 원고에 대한 이 사건 임대차계약 해제에 따른 보증금 중 계약금 반환채무도 불가분채무라고 봄이 타당하다.