

수원지방법원 2022. 9. 22 선고 2022나54641 판결 [전세계약금반환청구]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 이병철

피고, 피항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 백도연

변 론 종 결 2022. 8. 11.

판 결 선 고 2022. 9. 22.

제1 심판결 수원지방법원 용인시법원 2022. 1. 13. 선고 2021가소216846 판 결

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 23,500,000원과 이에 대하여 2021. 5. 8.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 C는 D공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사이다.

나. 원고는 2021. 5. 7. 피고 C를 통하여 피고 B와 사이에 용인시 처인구 E아파트 F호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 임대차보증금 235,000,000원(계약금 23,500,000원은 계약 당일 지급, 잔금 211,500,000원은 2021. 5. 28. 지급), 임대차기간 2021. 5. 28.부터 2023. 5. 27.까지로 정한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 임대차계약의 계약서 특약사항 제8조에는 “임대인은 임차인의 개인신용도의 문제가 아닌 건물의 문제로 인해 전세자금대출이 불가할 시 계약금(가계약금 포함)을 반환한다.”라고 기재되어 있다.

라. 원고는 계약 당일 피고 B에게 이 사건 임대차계약 상의 계약금 23,500,000원(이하 ‘이 사건 계약금’이라 한다)을 지급하였다.

마. 원고는 2021. 5. 27. 피고 B에게 “전세보증금 대출이 불가능하다. 이는 특약사항 제8항을 위반한 것이므로 계약금을 반환해 달라.”는 취지로 말하였고, 이후 피고 B에게 잔금을 지급하지 아니하였다.

바. 피고 B은, 2021. 7. 9. 피고 C를 통하여 G와 사이에 이 사건 부동산을 임대차보증금 235,000,000원, 임대차기간 2021. 7. 30.부터 2023. 7. 29.까지로 하는 임대차계약을 체결하였고, 2021. 8. 12. H에게 이 사건 부동산을 235,000,000원에 매도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 9호증, 을가 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

가. 피고 B에 대한 청구

1) 피고 B은 원고에게 이 사건 부동산의 시가가 150,000,000원이라는 사실과 원고와 이 사건 임대차계약을 체결한 이후 이를 매도하려고 하였다는 사실을 고지하지 아니하였다. 이에 대하여 고지 받았다면 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하지 않았거나 적어도 같은 조건으로는 계약하지 않았을

것이므로, 이 사건 임대차계약은 피고 B의 고지의무 위반으로 인한 기망에 의해 체결된 것이다.

따라서 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 임대차계약을 취소하였으므로, 악의의 수익자인 피고 B은 원고에게 이 사건 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환하여야 한다.

2) 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 잔금을 지급하기 위하여 은행에 전세자금대출을 문의하였는데, 은행원은 원고에게 '전세보증금이 매매가보다 1.7배나 비싸게 전세계약을 체결하였는데 이를 정상적인 계약이라 볼 수가 없고, 이 사건 부동산이 전세보증금에 대한 담보적 가치도 없기 때문에 전세자금대출은 불가능하다'고 하였다. 따라서 이는 이 사건 임대차계약 특약사항 제8호의 건물의 문제로 인해 전세자금대출이 불가능한 경우에 해당하므로 피고 B은 원고에게 이 사건 계약금을 반환하여야 한다.

3) 피고 B은 이 사건 임대차계약 이후 이 사건 부동산을 H에게 매도하여 원고는 이 사건 임대차계약을 해지하였으므로 피고 B은 원고에게 원상회복으로서 이 사건 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 청구

피고 C는 이 사건 임대차계약의 중개인으로서 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 설명의무를 다하여야 함에도 피고 B과 공모하여 원고를 기망하여 이 사건 계약을 체결하게 하였고 원고에게 이 사건 계약금 상당을 지출하게 하는 손해를 입게 하였다. 따라서 피고 C는 원고에게 공인중개사법 제30조 제1항 내지 민법 제750조에 의하여 이 사건 계약금 상당을 손해배상으로 지급하여야 한다.

다. 피고들의 원고에 대한 각 채무는 부진정연대관계에 있으므로 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 계약금 상당액 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 청구

1) 일반적으로 매매거래에 있어서 매수인은 목적물을 염가로 구입할 것을 희망하고 매도인은

목적물을 고가로 처분하기를 희망하는 이해상반의 지위에 있으며, 각자가 자신의 지식과 경험을 이용하여 최대한으로 자신의 이익을 도모할 것으로 예상되기 때문에, 당사자 일방이 알고 있는 정보를 상대방에게 사실대로 고지하여야 할 신의칙상의 주의의무가 인정된다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한, 매수인이 목적물의 시가를 묵비하여 매도인에게 고지하지 아니하거나 혹은 시가보다 낮은 가액을 시가라고 고지하였다 하더라도, 상대방의 의사결정에 불법적인 간섭을 하였다고 볼 수 없으므로 불법행위가 성립한다고 할 수 없다(대법원 2014. 4. 10. 선고 2012다54997 판결 참조).

거래 등의 기초가 되는 정보의 진실성은 스스로 검증하여 거래하는 것이 원칙이나, 부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 거래를 하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반원칙에 의하여도 인정될 수 있으나, 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사정을 이미 알고 있거나 스스로 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 그러한 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2015. 2. 26. 선고 2013다206900 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 본 증거들에 갑 제11, 12호증, 을가 제5 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하면, 피고 B에게 이 사건 부동산의 시세 혹은 매매가능성에 대한 고지의무가 있다고 단정하기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 2. 가 1)항 주장은 이유 없다.

① 이 사건과 같이 차임이 없는 부동산 임대차거래에 있어서도 매매거래와 마찬가지로 임대인은 보다 많은 금액의 임대차보증금을 받을 것을 희망하고 임차인은 보다 적은 금액의 임대차보증금을 지급할 것을 희망하는 이해상반의 지위에 있고, 원고와 피고 B은 대등한 거래당사자로서 계약을 체결하는 것으로, 계약 당사자가 스스로 그 부동산 가치를 판단하여야 하는 것이다. 실제로 원고는 이 사건 임대차계약 전 아파트 세 곳을 돌아다니면서 적정가치를 파악하여 이 사건 부동산을 스스로 선택한 것으로 보인다.

② 원고는 이 사건 부동산의 매매대금에 대하여 부동산등기부를 확인함으로써 알고 있었거나 적어도

쉽게 확인할 수 있었다.

③ 부동산의 적정 가치가 부동산등기부에 기재된 거래가액의 기재로 고정되는 것도 아니고, 임대차보증금은 계약 당사자들의 합의 하에 자유롭게 결정되는 것이다.

④ 피고 B이 이 사건 부동산을 이 사건 임대차계약 이후 매도하려고 하였다하더라도 이미 매도하였다거나 매매계약이 성사되지도 않은 상태에서 원고에게 이를 고지하여야 할 신의칙상 의무까지 있다고 보기는 어렵다.

⑤ 원고는 ‘피고들이 공모하여 이 사건 임대차계약을 체결함에 있어, 이 사건 부동산의 매매가격이 150,000,000원임에도 불구하고 이를 알리지 않고 전세 보증금 235,000,000원으로 임대차계약을 체결하여 원고로부터 이 사건 계약금을 편취하였다’는 내용으로 피고들을 경기용인경찰서에 사기 혐의로 고소하였으나, 위 경찰서는 2021. 9. 2. 피고들에 대해 불송치결정(혐의없음)을 하였다.

2) 이 사건 부동산의 문제로 인해 전세자금대출이 불가능하게 되었다는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로 이를 전제로 한 원고의 위 2. 가. 2)항 주장은 이유 없다.

3) 원고가 제시하고 있는 대법원 판례(대법원 1998. 9. 2.자 98마100 결정)는 임대인의 지위 승계를 원하지 않는 임차인의 보호를 위한 취지인데, 잔금지급의무도 다하지 아니한 원고가 위 법리를 들어 임대인 변경에 따른 임대차계약의 해지권이 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 2. 가. 3)항 주장도 이유 없다.

나. 피고 C에 대한 청구

앞서 인정한 사실 및 사정들에 의하면, 이 사건 임대차계약을 피고 C가 중개하였다 하더라도, 피고 C에게 임대차계약을 체결하는 원고를 상대로 이 사건 부동산의 실거래가에 대한 설명의무가 있다고 보기 어렵고, 달리 피고 B과 사기를 공모하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 피고 C에 대한 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

재판장 판사 이효진, 판사 이국현, 판사 김광진