

수원지방법원 2023. 2. 16 선고 2021나77890 판결 [계약금 반환청구]

재판경과

수원지방법원 2023. 2. 16 선고 2021나77890 판결

수원지방법원 성남지원 2021. 6. 17 선고 2020가소646042 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 명문

담당변호사 김기홍, 정태웅

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 법무법인 해냄

담당변호사 이원기

변론종결 2022. 9. 30.

판결선고 2023. 2. 16.

제1심판결 수원지방법원 성남지원 2021. 6. 17. 선고 2020가소646042 판결

주문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.피고는

원고에게 3,000,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 1.부터 2023. 2. 16.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송총비용 중 90%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항의 금원지급 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 11. 9. 피고를 대리한 C과 사이에 용인시 기흥구 D 외 1필지 지상의 아파트 E건물 F호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 임대차보증금 300,000,000원에 피고로부터 임차하는 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 이 사건 임대차계약은 계약 당일 계약금 27,000,000원을 지급하고, 2020. 11. 20. 중도금 3,000,000원을 지급하고, 2020. 12. 20. 잔금 270,000,000원을 지급하는 것으로 약정되어 있었는데, 원고는 2020. 10. 30. 1,000,000원, 2020. 10. 31. 2,000,000원, 2020. 11. 10.에 16,000,000원, 2020. 11. 20. 3,000,000원, 그리고 날짜 미상일에 8,000,000원을 현금으로 지급하여 피고에게 총 30,000,000원을 지급하였다.

다. 원고가 잔금 지급을 위한 대출을 받지 못해 피고에게 잔금을 지급하지 못하여 이 사건

임대차계약은 해제되었다.

라. 한편 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 2018. 8. 24. 신탁을 원인으로 G 주식회사(이하 'G'이라 한다) 명의의 소유권이전등기가 마쳐져 있었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 주위적 주장에 관하여

1) 원고의 주장

C은 피고로부터 적법한 위임을 받지 않았으므로 이 사건 임대차계약은 대리권 없는 자에 의하여 체결된 것으로서 무효이다.

2) 판단

살피건대, 갑 제1호증의 4, 5의 각 기재에 의하면, C이 이 사건 임대차계약 체결시 피고의 위임장이 아닌 주식회사 H의 위임장을 제시한 사실, C이 제시한 피고의 사용인감계의 날짜는 이미 다른 날짜가 기재된 상태에서 이 사건 임대차계약일로 가필된 사실이 인정된다.

그러나 당심 증인 C의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① C은 피고와 주식회사 H를 대리하여 매매 또는 임대차계약을 체결하다 보니 미리 피고와 주식회사 H로부터 위임장과 사용인감계를 여러 통 교부받아 사용하였는데, 이 사건 임대차계약 체결 당시 주식회사 H 명의의 위임장을 피고 명의의 위임장으로 잘못 알고 가져와 원고에게 제출한 것인 점, ② C은 갖고 있던 피고의 사용인감계 중 비교적 오래 된 것을 원고에게 제출하며 날짜를 수정한 것인 점, ③ 원고는 위와 같은 위임장을 보고도 피고에게 30,000,000원을 지급한 점, ④ 피고가 C에게 이 사건 부동산의 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여하였다고 인정하고 있으며 피고가 원고로부터 임대차보증금의 일부를 지급 받고 이의를 제기하지 않은 점 등을 종합하면, 앞서 본 인정사실만으로는 C이 이 사건 임대차계약 체결에 관하여 피고로부터 대리권을 부여받지 못하였다고 보기 어렵고 달리 원고 주장의 무권대리를 인정할 증거가 없으므로, 이에 관한 원고의 주장은 이유 없다.

나. 예비적, 선택적 주장에 관하여

1) 사기에 의한 취소 주장에 관하여

가) 대출 가능성에 관한 기망

(1) 원고의 주장

C이 원고의 경우는 임대차보증금 대출이 무조건 나온다고 보증하여 원고는 이를 믿고 이 사건 임대차계약을 체결한 다음 C에게 그 대출을 위하여 원고의 소득증명원을 보냈다. 그러나 C의 말과는 달리 원고는 대출을 받지 못하였으므로 C의 기망을 이유로 이 사건 임대차계약을 취소한다.

(2) 판단

살피건대, 갑 제1호증의 1의 기재와 당심 증인 C의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 임대차계약 특약사항의 '임차인이 대출을 받을 수 있도록 임대인은 적극협조'라는 문구는 원고가 대출을 받을 수 있는 경우 절차에 협조한다는 의미일 뿐 대출 가능성을 보장하는 의미는 아닌 점, ② C은 이 사건 임대차계약 체결 전 원고와 상담할 때 원고가 대출을 받아야 계약할 수 있다고 언급하였으나 자신의 연봉이 60,000,000원 상당이라고 하여 그 정도면 신용상 문제가 없을 경우 대출이 가능할 것이므로 금융기관에 먼저 알아보고 계약하자고 답하였다고 증언한 점, ③ 원고가 받아야하는 대출은 이 사건 부동산을 담보로 하는 것이 아니라 원고의 소득, 신용 등을 기초로 이루어지는 것인데 원고의 연소득이 C에게 말한 60,000,000원이 아니라 6,000,000원에 불과하여 대출을 받지 못한 것인 점, ④ C은 원고로부터 소득증명원을 받은 경위에 대하여 원고에게 먼저 요구한 것이 아니라 원고가 전세자금 대출을 알아보다가 대출이 쉽지 않자 자신에게 대출받을 수 있는 은행을 알아봐 달라고 부탁하며 보낸 것이라고 증언한 점 등을 종합하면, 갑 제4호증을 비롯한 원고가 제출한 증거들만으로는 C이 원고에게 무조건 대출이 나온다고 보정한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

나) 사전승낙에 관한 기망

(1) 원고의 주장

이 사건 부동산은 신탁된 상태여서 G과 우선수익권자인 I조합(이하 '조합'이라 한다)의 사전승낙이 없으면 임대차계약을 체결할 수 없다. 이 사건 임대차계약 특약사항에도 '융자 및 기타 권리설정 없는 조건 계약임(근저당권설정, 신탁등기는 잔금시 해지한다)'라고 되어 있는데, 원고가 임대차보증금을

모두 지불한다고 하더라도 이미 I조합에 3,834,000,000원의 우선수익권이 설정되어 있는 상태에서는 신탁등기 해지도 불가능하였다. C은 원고에게 이러한 사실을 알려준 적도 없고, G이나 I조합의 사전승낙을 받았다는 승낙서를 제시한 적도 없다. 따라서 그 사전승낙에 관한 기망을 이유로 이 사건 임대차계약을 취소한다.

(2) 판단

살피건대, 을 제1 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉

① 피고는 이 사건 부동산을 포함한 E 건물 전체를 담보로 I조합으로부터 대출을 받은 후 분양이나 임대를 하면 대출조건표에 따라 각 호수마다 지정된 대출금을 상환하고 담보신탁을 해지해 온 점, ② 이 사건 임대차계약 당시 E 건물 중 20세대는 이미 분양이나 임대를 완료하여 대출금을 상환하고 담보신탁을 해지한 상태였던 점, ③ 이 사건 부동산에 대한 대출금 잔액은 100,000,000원에 불과하여 원고가 임대차보증금을 모두 지급하면 위 대출금 잔액이 상환되어 담보신탁이 해지되는 데 문제가 없었을 것으로 보이는 점, ④ 이러한 절차를 반영하여 이 사건 임대차계약 특약사항 2항에 ‘신탁등기는 잔금시 해지한다’라고 되어 있는 점, ⑤ 피고는 임차인이 요청하는 경우에는 G과 I조합의 임대차 동의서를 발급받아 온 점 등을 종합하면, G과 I조합은 사전에 피고가 이 사건 부동산에 관하여 임대계약을 체결하는 것을 동의한 것으로 보이므로, 이 사건 임대차계약 체결시 C이 원고에게 이를 설명하지 않았더라도 이 사건 부동산의 임대차 가능 여부에 관하여 원고를 기망한 것으로 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다) 매도 사실에 관한 기망

(1) 원고의 주장

피고는 2020. 7. 2. 이 사건 부동산을 J에게 매도하였으므로 원고에게 이를 고지할 신의칙상 의무가 있는데, 이를 고지하지 않고 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로 이 사건 계약을 취소한다.

(2) 판단

살피건대, 갑 제5호증의 기재에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하기 전인 2020. 7. 2. 이 사건 부동산을 J에게 매도하기로 하는 매매계약을 체결한 사실이 인정되고, 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 임대차목적물에 관하여 위와 같이 매매계약이 이미 체결되어 있음을 고지하지

않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 을 제11호증의 기재에 의하면, 피고와 J는 위 매매계약의 특약사항으로 ‘① 기존 전세 세입자의 이사 및 신규 전세 세입자의 입주는 피고가 책임지기로 한다. ② 신규 전세 세입자의 입주가 완료되면 매매 잔금을 치르기로 한다. ③ 매매 잔금 기간까지 신규 전세 세입자가 입주하지 않으면, 매매계약은 무효가 되며 계약금은 돌려주기로 한다.’고 약정한 사실이 인정되는바, 그 특약 내용에 비추어 볼 때 J는 제3자에게 임대할 목적으로 이 사건 부동산을 매수한 것이어서, 위 매매계약의 이행으로 이 사건 부동산의 소유권이 J에게 이전되더라도 원고가 이 사건 부동산에서 임차인으로 계속 거주하는 데 장애가 없을 것으로 예상되고, 여기에 원고가 예정대로 잔금을 지급하고 이 사건 부동산을 임차하였다면 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있었던 점을 더해 보면, 원고가 피고와 J 사이의 위와 같은 매매계약 체결 사실을 사전에 알았다 하더라도 이 사건 임대차계약을 체결하지 않았을 것이라고 단정하기는 어려워, 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고에게 위 매매계약 체결 사실에 관한 신의칙상의 고지의무가 있었다고 볼 수 없다. 따라서 피고가 그러한 사실을 고지하지 않았다 하더라도 그것이 기망행위에 해당한다고 할 수 없으므로, 이에 관한 원고의 주장은 이유 없다.

2) 착오에 의한 취소 주장에 관하여

가) 원고의 주장

원고는 C으로 인해 임대차보증금 잔금의 대출 가능성에 관하여 착오를 일으켰고, 한편으론 이 사건 부동산이 J에게 매도된 사실을 모른 채 임대인이 피고라는 착오에 빠져 이 사건 임대차계약을 체결하게 되었던 것인데, 그러한 착오는 계약의 중요 부분에 대한 착오에 해당하므로 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 취소한다.

나) 판단

먼저 위 나. 1) 가)항에서 본 것처럼 C이 임대차보증금 잔금의 대출 가능성에 관하여 원고를 기망하였다고 보기 어려운 사정들에 비추어, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 C으로 인해 임대차보증금 잔금의 대출 가능성에 관하여 착오를 일으켰다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 부동산에 관하여 피고와 J 사이의 매매계약이 이미 체결된 상태이긴 했지만 그 이행으로 J에게 소유권이 이전된 것은

아니어서, 이 사건 부동산의 소유자나 임대인에 관하여 원고에게 어떠한 착오가 있었다고 볼 수 없다.
이에 관한 원고의 주장도 이유 없다.

3) 계약 해제 주장에 관하여

가) 원고의 주장

이 사건 임대차계약 특약사항에는 ‘임차인이 대출을 받을 수 있도록 임대인은 적극 협조한다’는 약정이 포함되어 있는데, 원고는 대출을 받을 수 없기에 위 특약에 따른 피고의 대출협조의무는 이행이 불가능한 것이고 그 결과 피고의 신탁등기말소의무도 이행이 불가능하므로, 원고는 피고의 귀책사유에 의한 이행불능을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다.

나) 판단

앞서 본 바와 같이 ‘임차인이 대출을 받을 수 있도록 임대인이 적극 협조한다’는 특약은 원고가 대출을 받을 수 있는 경우 그 절차에 협조한다는 의미일 뿐 피고에게 원고가 금융기관으로부터 대출을 받을 수 있도록 할 의무까지 있다고 보기는 어려운 점, 이 사건 임대차계약에 따라 원고가 잔금 270,000,000원을 피고에게 지급한다면, 피고는 그 돈으로 대출금 100,000,000원을 상환하게 되고 이를 상환받은 조합은 그 사실을 G에 알려 이 사건 부동산에 관한 신탁을 해지하고 신탁등기를 말소하게 되는 점, 이 사건 임대차계약의 특약사항에서는 ‘신탁등기는 잔금 시 해지한다’고 정하여 신탁등기 말소는 잔금 지급에 선행하지 않는 것으로 정하고 있는 점에 비추어, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 주장처럼 피고의 귀책사유로 이 사건 임대차계약의 이행이 불가능하게 되었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4) 중도금 반환 주장에 관하여

가) 원고의 주장

설령 이 사건 임대차계약이 원고의 잔금 지급 불이행을 이유로 해제되었다고 보더라도, 그에 따라 피고에게 귀속되는 손해배상예정액은 계약금인 27,000,000원에 국한되므로, 피고는 중도금으로 지급받은 3,000,000원을 원고에게 반환하여야 한다.

나) 판단

이 사건 임대차계약에서 임대차보증금 300,000,000원 중 계약금으로 27,000,000원을 계약 당일 지급하고 중도금으로 3,000,000원을 2020. 11. 20. 지급하며 잔금으로 270,000,000원을 2020. 12. 20. 지급하기로 약정하였고, 그 이행으로 원고는 피고에게 계약금과 중도금의 합계액에 해당하는 30,000,000원을 지급한 사실, 그러나 원고가 피고에게 잔금을 지급하지 못하여 이 사건 임대차계약이 해제된 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 갑 제1호증의 1의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약에서는 임대인 또는 임차인의 채무불이행이 있을 경우 그에 따른 손해배상은 별도의 약정이 없는 한 계약금을 기준으로 한다고 정한 사실이 인정된다.

그렇다면 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 임대차계약이 해제된 이상 피고는 이 사건 임대차계약의 손해배상액 예정에 따라 계약금 27,000,000원을 그 손해배상액으로 피고에게 귀속시키면 될 것이나, 피고가 지급받은 중도금 3,000,000원은 그 계약 해제로 인해 법률상 원인 없이 원고로부터 지급받은 것이 되므로 이를 원고에게 반환하여야 한다.

따라서 피고는 원고에게 3,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 1. 1.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2023. 2. 16.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5) 손해배상액 감액 주장에 관하여

원고는, 원고가 잔금 대출을 받지 못하여 잔금을 지급하지 못하게 된 점이나 이 사건 임대차계약이 해제되어도 피고에게는 손해가 없는 점 등을 고려하면, 계약금 상당 손해배상액은 부당히 과다하여 감액되어야 한다고 주장하나, 그 주장과 같은 사정만으로는 이 사건 임대차계약에서 예정한 손해배상액을 감액함이 상당하다고 보기는 어려워, 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심판결 중 위에서 지급을 명한 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고 피고에게 위 금원의 지급을 명하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장준현, 판사 안희경, 판사 석윤민