

수원지방법원 2024. 7. 12 선고 2023나78408 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2024. 7. 12 선고 2023나78408 판결

수원지방법원 안양지원 2023. 6. 22 선고 2022가단120235 판결

전문

원고, 항소인 겸 피항소인

A

소송대리인 법무법인 테헤란

담당변호사 주요한

피고, 피항소인 겸 항소인

B

소송대리인 법무법인 로윈

담당변호사 정남규

변론종결 2024. 6. 14.

판결선고 2024. 7. 12.

제1심판결 수원지방법원 안양지원 2023. 6. 22. 선고 2022가단120235 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.
2. 원고의 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

원고 : 제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고 : 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실 및 당사자들의 주장 요지

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제2의 가.항 ‘원고의 주장’ 부분 말미에 아래의 내용을 추가하는 외에는 제1심판결 ‘1. 기초사실, 2. 당사자의 주장’의 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

『설령 피고의 채무불이행이 인정되지 아니하더라도, 전세자금 대출에 대한 동의가 이루어지지 아니함으로써 원고의 임차보증금 잔금 지급의무는 쌍방의 귀책사유 없이 이행불능 되었다 할

것이므로, 위험부담에 관한 민법 제537조가 적용되어 피고는 원고로부터 지급받은 계약금 2,000만 원을 원고에게 반환할 의무가 있다.』

2. 판단

가. 피고의 협조의무 불이행으로 임대차계약이 해제되었다는 원고 주장에 관한 판단이 법원이 이 부분에 관하여 실시할 이유는 제1심판결 ‘3. 판단’의 가.항 부분 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

나. 민법 제537조가 적용되어야 한다는 원고 주장에 관한 판단

채무의 이행이 불능이란 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하는 것으로서(대법원 1995. 2. 28. 선고 94다42020 판결 참조), 이행불능 여부는 사회통념에 의하여 이를 판정하여야 한다(대법원 1994. 5. 10. 선고 93다37977 판결 참조).

이 사건 임대차계약서에 전세자금 대출에 대한 임대인인 피고의 동의 의사가 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 한편 피고가 2022. 9. 8. 원고의 전세자금 대출을 위한 E은행의 인감증명서 제출 요구에 당일로 응하지는 아니하였으나 당시는 물론 이후에도 전세자금 대출에 동의하지 아니한다는 의사를 표시한 적은 없고, 계약의 해제를 요구하는 원고측 공인중개사의 문자메시지에도 불구하고 피고는 2022. 9. 11.과 2022. 9. 12. 이 사건 임대차계약의 내용대로 계약을 이행하겠다는 취지의 의사를 반복하여 표시한 사실 역시 앞서 본 바와 같다.

사정이 이와 같다면, 원고로서는 2022. 9. 8. 이후 피고에 대하여 전세자금 대출을 받는데 필요한 인감증명서 등 서류를 은행에 제출하여 줄 것을 다시 요구함으로써 전세자금 대출을 받는 것이 충분히 가능하였다고 보이고, 계약의 해제를 요구하는 원고측 공인중개사의 문자메시지를 받은 피고가 이후 스스로 나서서 은행에 인감증명서 등 서류를 제출하지 아니하고 원고도 그 이행을 구하지 아니하여 전세자금 대출에 필요한 절차가 더 이상 진행되지 아니한 채 잔금지급기일까지 중단되어 있었다고 하여, 그것만으로 전세자금 대출을 받아 임차보증금 잔금을 지급하기로 한 원고의 의무가 이행불능의 상태에 이르렀다고 단정할 수 없다.

따라서, 이와 달리 원고의 임차보증금 잔금 지급의무가 이행불능 되었음을 전제로 하는 원고의 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

다. 원고의 이행거절로 임대차계약이 해제되었다는 피고 주장에 관한 판단위 인정사실에 의하면, 원고는 2022. 9. 9.경 및 2022. 9. 11.경 원고측 공인중개사를 통하여 이 사건 임대차계약을 없었던 것으로 하고 더 이상 잔금을 지급할 의사가 없음을 표시하였다고 볼 수 있을 뿐 아니라, 위 계약의 해제를 주장하는 이 사건 소장을 통하여서도 자신의 잔금지급의무에 대한 이행거절의사를 명백하고 중국적으로 표시하였다고 할 수 있으며, 피고가 위 계약상의 협조의무를 불이행하였다고 볼 수 없는 이상 원고의 위와 같은 이행거절 의사표시는 위법하다고 봄이 상당하다.¹⁾ 따라서 이 사건 임대차계약은 피고의 해제 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다.

라. 소결론

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약 제6조에 ‘계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 삼는다’라고 되어 있는 사실이 인정되는바, 위 계약이 원고의 위법한 이행거절을 원인으로 해제된 이상, 원고는 피고에 대하여 위약금의 성질을 가지는 계약금의 반환 청구를 할 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 진세리, 판사 허서윤, 판사 여인지

1) 이행거절이라는 채무불이행이 인정되기 위해서는 채무를 이행하지 아니할 채무자의 명백한 의사표시가 위법한 것으로 평가되어야 한다(대법원 2015. 2. 12. 선고 2014다227225 판결 참조).