

인천지방법원 부천지원 2021. 12. 21 선고 2020가단130966 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정지웅

피 고 B

소송대리인 변호사 노근성

변 론 종 결 2021. 7. 13.

판 결 선 고 2021. 12. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 33,500,000원 및 그중 25,000,000원에 대하여는 2020. 8. 26.부터,
8,500,000원에 대하여는 2020. 9. 16.부터 각 이 사건 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의,
그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 공인중개사 C의 중개를 통하여, 2020. 8. 25. 피고와 사이에, 피고 소유의 D건물 E호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 3억 3,500만 원(계약금 3,350만 원, 잔금 3억 150만 원), 임대차기간 2020. 10. 29.부터 2022. 10. 28.까지로 정한 임대차계약(갑 제1호증, 이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 위 임대차보증금 중 계약금은, 2020. 8. 24.까지 1,200만 원, 2020. 8. 25. 당일 1,300만 원, 2020. 9. 15.까지 850만 원을 지급하기로 정하였다(특약사항 제4-1항).

나. 원고는 이 사건 임대차계약이 정하는 바에 따라 피고에게 2020년 8월 24.일 1,200만 원, 2020년 8월 25.일 1,300만 원, 2020년 9월 15.일 850만 원을 지급함으로써, 임대차보증금의 계약금 3,350만 원을 모두 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 6호증, 변론 전체의 취지

2. 청구원인 요지

피고는 원고가 전세자금대출을 받는 데 협조하기로 약정하였음에도 불구하고 은행이 임대차보증금 반환채권에 질권을 설정하는 데 있어 임대인으로서 동의를 하는 것을 거부하는 등 그 협조의무를 불이행하였다. 이에 원고는 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제하는바, 그에 따른 원상회복으로 피고는 원고가 지급한 계약금 3,350만 원 및 그 법정이자를 반환 · 지급할 의무가 있다.

3. 판단

앞서 든 증거와 갑 제8, 10, 11, 15, 16호증, 증인 C의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사실과 사정에 비추어 보면, 원 · 피고 사이에 이 사건 임대차계약이 체결될 당시 혹은 그 전 · 후 무렵, 원고가 임대차보증금 반환채권에 관하여 은행 앞으로 질권 설정을 하거나 위 반환채권을 은행에 양도하는 등 전세자금대출의 반환과 관련하여 임대차보증금 반환채권을 목적물로 하는 담보를 설정하는 데 피고가 동의를 하였다거나 그밖에 적극적으로 원고의 전세자금대출에 협조하기로 약정하였다고는 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고가 전세자금대출에 협조할 의무를 불이행하여 원고에게 계약해제권이 발생하였음을 전제로, 계약해제에 따른 원상회복으로 계약금의 반환 등을 구하는 원고의 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

① 피고는 2017. 6. 21. 이 사건 건물의 소유권을 취득하고 그 무렵부터 이 사건 건물에서 본인이

거주하다가 다른 곳으로 이사 가기 위하여 2020. 8.경 C의 중개사무소를 포함하여, 인근 공인중개사무소에 이 사건 건물을 전세 매물로 내놓았다.

② C은 원고와 함께 2020. 8. 23. 이 사건 건물을 둘러보는 자리에서 피고에게 ‘원고가 전세자금대출을 받아 임대차보증금을 마련할 예정이다’라는 취지의 말을 하였던 것으로 보이기는 한다.

또한, C은 ㉠ (2020. 8. 25. 이 사건 임대차계약을 작성하고, 원고가 피고에게 보증금의 계약금 중 2,500만 원을 지급한 이후인) 2020. 9. 11. 피고와 별지와 같은 내용의 통화를 하면서 피고에게 원고의 전세자금대출에 동의해 줄 것을 요청하는 취지의 말을 하였고(갑 제16호증), ㉡ (2020. 9. 15. 계약금 잔금 850만 원이 지급된 다음날인) 2020. 9. 16. 피고에게 문자메시지로 “임차인 대출받는 거 의논해 보셨어요?”라고 물은 사실(이에 대해 피고는 아무런 답변을 하지 않았다, 갑 제10호증 제1면)은 인정된다.

③ 이와 관련하여 C은 이 법정에서, 2020. 8. 23. 이 사건 건물을 둘러볼 당시와 2020. 8. 25. 이 사건 임대차계약을 작성할 당시 원고의 전세자금대출 계획을 피고에게 설명한 것을 넘어, 피고의 동의를 얻었다는 취지로 진술하였다. 그러나 설령 위 각 당시 대화 과정에서 C 등과 피고 사이에 ‘전세자금대출’, ‘임대인의 동의’라는 말이 언급된 적이 있다고 하더라도, 2020. 9. 11.자 별지 기재 대화의 전체적인 내용 등에 미루어 보면 2020. 8. 23. 및 2020. 8. 25. 당시 C 등이 피고에게 그 동意的 의미, 향후 피고가 하여야 할 동意的 구체적인 방법 혹은 그에 따른 법률효과 등 전세자금대출 협조의무의 구체적인 내용에 관하여 사전에 상세하게 설명하였다거나, 혹은 그러한 설명이 필요 없을 정도로 피고가 이를 이해하고 있었다고 보이지 않고, 일반인의 기준으로 보더라도 위와 같은 설명이 필요 없을 정도로 ‘임대인의 전세자금대출 협조의무’의 의미와 방법, 효력과 내용 등이 사회일반의 상식으로서 널리 이해되고 있다고 보기도 어렵다. C 스스로도 2020. 10. 10. 피고와 문자메시지로 대화하면서 “임대인분이 한번만 다시 생각해주시면 안될까요? 임대인분 입장에서 이해가 되는게 처음들어보는 생소한 용어에 당황하셨으라 생각은 들어요 제가 좀더 자세하게 설명을 드렸어야하는데 너그러운 맘으로 대출 한번만 더 생각해주세요 부탁드립니다”라고 말하기도 하였다(갑 제10호증 제18면).

그렇다면 이 사건 임대차계약 체결 전 혹은 당시의 위와 같은 C의 말 혹은 피고와의 대화만으로는 피고가, 전세자금대출 반환의 담보 목적으로 원고가 임대차보증금 반환채권에 관하여 은행 앞으로 질권 설정을 하거나 위 반환채권을 은행에 양도하는 데 동의를 하였다거나 그밖에 적극적으로 원고의 전세자금대출에 협조하기로 구두 약정이 이루어졌다고는 평가하기는 어렵다.

④ 이러한 점은 이 사건 임대차계약서의 특약사항을 보면 더욱 명확하다. 10개항에 이르는 위 특약사항에는 주택임대차계약상 의례적인 내용(제1, 3, 9항 등)부터 임대인인 피고의 기존 근저당권 말소 의무와 같은 중대한 내용(제2항 등)까지 비교적 상세한 내용이 규정되어 있는데, ‘임대인의 전세자금대출 협조의무’에 관하여는 아무런 정함이 없다. (i) 임대차보증금 반환채권에 은행 앞으로 질권 설정(혹은 채권양도)이 되는 경우와 그렇지 않은 경우는 임대인의 입장에서 임대차 종료 시 누구에게 보증금을 반환하여야 하는지 등에서 당연히 차이가 있으며, (ii) 질권 설정(혹은 채권양도)이 이루어지는 때에도 ‘채무자의 승낙’이 있는 경우와 단지 ‘채무자에 대한 통지’만 이루어진 경우는 채무자인 임대인에게 미치는 법적 효과 면에서 같지 않고(민법 제349조 제2항, 제451조 등 참조) 임대인이 대출은행을 상대로 취해줘야 할 조치의 유무 및 그 구체적인 내용도 다른 점, 법률적 유효리를 떠나 임대인의 입장에서 임대차 관계에 임차인 이외의 제3자가 개입되는 상황에 심리적인 거부감이나 불안감을 느끼는 경우도 충분히 있을 수 있는 점, 무엇보다 실무적으로는 임대인의 동의, 즉 승낙이 없으면 사실상 은행의 전세자금대출은 이루어지지 않는 점(이 사건에서도 피고의 동의 거부를 이유로 은행이 전세자금대출을 승인하지 않았다), C도 이 법정에서 ‘일반적으로 임대차계약서의 특약사항에는 임대인의 전세자금대출 협조의무를 반드시 기재하는데, 이 사건 임대차계약서에만 기재가 되지 않았다’라고 진술한 점(증인신문독취서 제11, 12면) 등에 비추어 보면, 임대인의 전세자금대출 협조의무는 ‘구두 약정’이 되어 있다는 이유로 임대차계약서의 특약사항에 생략해도 될 만큼 임대인과 임차인 모두에게 사소하거나 의례적인 내용이라고 볼 수 없다. 반대로 말하면, 작성된 임대차계약서에 임대인의 전세자금대출 협조의무에 관하여 아무런 정함이 없다는 사정은, 다른 특별한 사정이 없는 한 임대인의 전세자금대출 협조의무에 관하여는 그 임대차계약서의 작성 시까지 임대인과 임차인 사이에 어떠한 합치된 의사가 있지 않다는 점을 나타내는 유력한 정황이 되는 것이다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김성환

별지(C과 피고의 2020. 9. 11.자 통화)

피고 그거 아직, 그거요?

C 어.

피고 지금 바로 결정 못 하는데.

C 응? 왜?

피고 원래 어떻게 하는지 나 전세 처음 해봐서 물어봐야 되는데.

C 아니, 그러니까 전세 그때 대출받는데 동의해 준다고 했잖아요.

피고 네, 네. 그건 알죠.

C 어, 동의해 준다고 했는데 동의해 준다고 원래 전화를 안 드려도 되는데 그래도 혹시 나중에 이런 질권 통지서라는 게 와, 집으로.

피고 네.

C 임대인분 집으로. 놀랄까봐 제가 전화를 해드리는 거야.

피고 아니요, 아니요. 그거는 아는데 그게 뭐 당연한 건지 아닌지는 제가 모르니까 그래가지고.

C 응, 응. 이거 그냥 그 내용이에요. 남편분하고 통화하시려고 하시는 거죠?

피고 네, 네.

C 만기 때 임대인분이 세입자한테 안 주고 은행으로 입금하는 부분이라고.

피고 그거 무슨 내용인지는 아는데. 응, 무슨 내용인지는 알아요.

C 응. 그렇게만 얘기해 주시고 물어봐 주시면 돼. 지금 기다리고 있어요.

피고 지금 결정 못하는데.

C 이거 안 되면 그 3억이 안 나와, 대출이. 2억밖에 안 나와.

피고 음...그래요?

C 예, 예.

피고 지금은 안 돼요. 지금 뭐 하고 있어 가지고 멀리서 일하고 있어 가지고 통화 못 되는데. 미리 전화를 하시지, 낮에라도.

C 아니, 나도 이제 받았어요, 지금.

