

인천지방법원 2021. 10. 12 선고 2020가단251440 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 이루

담당변호사 최정현

피 고 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2021. 6. 1.

판 결 선 고 2021. 10. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 300만 원 및 이에 대하여 2021. 3. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 300만 원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 한국토지주택공사는 2020. 7. 4. 피고와 피고 소유의 인천 연수구 D 지하 E호(이하 ‘이 사건 주택’)에 관하여 아래와 같은 내용으로 전세임대주택(기존주택) 전세계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 전세계약’).

■ 일반사항

- 전세보증금: 6,000만 원[계약금 300만 원(지급기한 2020. 7. 4.), 잔금 5,700만 원(지급기한 2020. 7. 28.)]
- 계약금 300만 원은 전세임대주택 지원대상자인 입주자가 지급한다.
- 계약기간: 2020. 7. 28.~2020. 7. 27.
- 입주자: 원고

■ 이 사건과 관련된 조항

제3조(주택의 인도)

② 임대인은 계약체결 시 주택의 상태나 시설물의 하자에 관하여 임차인이 지정한 입주자에게 고지하고, 입주자가 거주하기에 적합한 상태로 보수한 후 표시주택을 인도하여야 한다.

제4조(주택의 관리 등)

① 임대인은 입주자의 과실 없이 주택에 하자가 발생하여 입주자가 보수를 요구하는 경우에는 즉시 보수하여야 한다.

제7조(계약의 해제, 해지)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 상대방은 계약을 해제, 해지할 수 있다.

2. 임대인이 제3조 제1항에서 정한 기일까지 주택을 인도하지 않거나 제3조 제2항, 제4조 제1항에 따른 보수의무를 이행하지 아니한 경우

제8조

① 계약기간의 만료 또는 제7조에 따라 계약이 해제, 해지된 경우 임대인은 임차인에게 전세보증금 전액(입주자 부담금 포함)을 임차인의 은행계좌에 입금시키는 방법으로 반환하여야 하며 입주자는 임차인이 전세보증금을 지급받음과 동시에 표시주택을 임대인에게 인도하여야 한다. 단 임대인은 임차인이 동의한 경우 제1조 제2항의 입주자부담금의 일부 또는 전부를 입주자에게 직접 반환할 수 있다.

나. 원고는 같은 날 한국토지주택공사와 이 사건 주택에 관하여 임대차계약(임대차기간 2020. 7. 28. ~ 2022. 7. 27., 월 임대료 7,250원, 입주자부담금 300만 원)을 체결한 다음 그 날 피고에게 입주자부담금이자 이 사건 전세계약의 계약금인 300만 원을 지급하였다.

다. 원고는 2020. 7. 22. 이 사건 주택을 방문하였는데, 이 사건 주택 대부분의 바닥에 상당한 양의 물이 고여 있는 등 주거지로 사용할 수 없는 상태인 것을 확인하였다.

라. 원고는 2020. 7. 24. 피고에게 별지1 내용증명을 보냈고, 한국토지주택공사에는 이 사건 전세계약에 따른 잔금을 지급하지 말 것을 요청하였다.

마. 원고는 이 사건 주택에 입주하지 못하였다.

바. 한국토지주택공사는 2021. 3. 19. 피고에게 별지2와 같이 ‘이 사건 전세계약을 해지하고 계약금은 원고에게 직접 반환하는 것에 동의한다’는 내용을 통보하였고, 그 통보는 2021. 3. 22. 피고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~4, 을 1, 7, 9, 을나 1, 2, 변론 전체 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 주택을 입주자가 거주하기에 적합한 상태로 인도하지 못하였으므로, 한국토지주택공사의 해지 의사표시에 따라 이 사건 전세계약은 해지되었다.

한국토지주택공사는 이 사건 전세계약의 계약금을 입주자인 원고에게 반환하는 것에

동의하였으므로, 피고는 원고에게 계약금 300만 원 및 이에 대하여 위 해지통보가 피고에게 도달한

다음날인 2021. 3. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

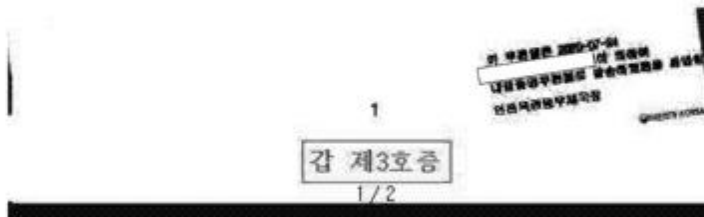
3. 결론

원고 청구는 위 인정범위 내에서 인용한다.

판사 조현욱

별지 1

2. 알려드릴 말씀은 다름이 아니고 저희가 입주할 하기 위해 계약한 주택 바닥에서 물이 올라와 주택이 오염되는 상황에서 거주하기에 가능한 환경이 아니라고 판단하여 이에 임대인측 분들에게 즉시 보수요청과 현재 주택상황의 심각성을 알렸으나 받아들여지지 않는다고 판단 되었습니다.



3. 임대인측 분들에게서는 정화조균열, 외부균열에 의한 문제로 추정하시는 의견과 최종적으로 자연재해에 의한 문제 발생이기에 계약금을 돌려줄 수 없다는 의견을 전달 받았으나 저희측 입장은 바닥 시멘트에서 물이 올라와 물이 넘치는 상황은 정상적인 주택상황이 아닌 하자가 있는 주택이라고 판단하였고 입주자가 거주하기에 적합하게 보수된 후 인도될 주택이 아니라 판단하였기에 원만한 합의하여 계약의 해제가 되기를 희망 하였으나 임대인측 분들과 저희의 입장차로 인하여 그리되지 못했음을 안타깝게 생각합니다.

4. 이에 저희는 전세계약서 제3조(주택의 인도) 2항. 임대인은 계약체결시 주택의 상태나 시설물의 하자에 관하여 임차인이 지정한 입주자에게 고지하고 입주자가 거주하기에 적합한 상태로 보수하고 표시주택을 인도하여야 한다.

위 사항이 지켜지지 않는다고 판단하였고

이에 LH측에 2020년 7월 28일로 예정된 잔금지급에 대하여 지급정지를 요청하였음을 알려드립니다.

5. 위 상황에 근거하여 임대인측 분들에게 계약금 반환요청과 상호 원만한 합의하여 계약의 해제를 요청 하였으나 받아들여지지 않아 저희는 저희에게 보장된 계약서상의 권리를 바탕으로 계약금 300만원의 반환과 계약의 해제결자를 진행할 것임을 알려드립니다.

별지 2

2. 다름이 아니오라 한국토지주택공사는 수신인은 2020. 7. 4 수신인의 주택에 대해 전세임대주택 전세계약을 체결하였습니다.
3. 위 전세계약서 기재 입주자 []이 2020. 7. 22 경 입주를 위해 수신인의 주택을 방문하였으나 밤바다 시퀀트에 물이 흥건이 고이고 장판 이음새로 물이 올라와 주거로 사용할 수 없음을 확인하고 한국토지주택공사에게 전세보증금 전금의 지급을 보류해달라는 요청을 하였습니다.
4. 수신인은 위 귀책사유로 입주자에게 주택을 인도하지 못하였으므로, 전세계약서 제 3 조 각 항 및 제 7 조 제 2 항에 따라 전세계약의 해지를 통지합니다.
5. 한국토지주택공사는 수신인이 통지 외 입주자 []으로부터 받은 전세계약금(입주자 부담금) 금3,000,000원을 수신인이 입주자 []에게 직접 반환하는 것에 동의하므로, 수신인은 계약금(입주자 부담금) 금3,000,000원을 통지 외 입주자 []에게 지급하여 주시기 바랍니다.

