

인천지방법원 2022. 10. 21 선고 2021가합60754 판결 [계약금반환 및 손해배상(기) 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 태경

담당변호사 최임진

피 고 B

소송대리인 법무법인 한서

담당변호사 정은영

변 론 종 결 2022. 8. 19.

판 결 선 고 2022. 10. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 216,000,000원 및 그 중 108,000,000원에 대하여는 2021. 5. 12.부터, 108,000,000원에 대하여는 2021. 10. 11.부터 각 2022. 10. 21.까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 216,000,000원 및 그 중 108,000,000원에 대하여는 2021. 5. 12.부터, 108,000,000원에 대하여는 2021. 8. 18.부터 각 2021. 10. 10.까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인천 연수구 C, D호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)의 임차인이고, 피고는 위 주택의 소유자이자 임대인이다.

나. 이 사건 주택에는 2021. 5. 12. 기준 다음 표 기재와 같은 제한물권이 설정되어 있다(이하 ‘기존 제한물권’이라 한다).

순위	제한물권	설정일	내용
1	근저당권	2020. 2. 12.	채권자 E 주식회사, 채무자 피고, 채권최고액 480,000,000원
2	근저당권	2020. 2. 21.	채권자 주식회사 F, 채무자 피고, 채권최고액 390,000,000원
3	근저당권부 채권질권	2020. 4. 13.	채권자 주식회사 G, 채무자 주식회사 F, 채권액 390,000,000원
4	전세권	2020. 2. 21.	전세권자 주식회사 F, 전세금 5,000,000원, 존속기간 2020. 2. 21.부터 2022. 2. 21.까지

다. 원고는 2021. 5. 12. 피고와 사이에 이 사건 주택을 보증금 1,080,000,000원(계약금 108,000,000원은 계약 체결시에, 잔금 972,000,000원은 2021. 7. 28. 각 지급), 기간 2021. 7. 28.부터 2023. 7. 28.까지로 정하여 임차하기로 하는 계약을 체결하고(이하 ‘이 사건

임대차계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 계약금 108,000,000원을 지급하였다.

라. 이 사건 임대차계약서에는 다음 내용이 기재되어 있다.

제7조(채무불이행과 손해배상) 임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.(중략)

[특약사항]

- 현 시설물 상태로 등기사항증명서, 신분증 확인 후 계약임.
- 등기사항전부증명서상 을구란에 근저당권설정 2건(채권최고액 금480,000,000원/채권최고액 금390,000,000원), 질권설정 1건(채권액 금390,000,000원), 전세권설정 1건(전세금 금5,000,000원) 상태의 계약이며, 임대인은 잔금 전 또는 잔금일과 동시에 상환말소하여 임대기간동안 융자없는 상태를 유지해 주기로 한다.

마. 한편 피고는 2021. 5. 14. 주식회사 H과 사이에 이 사건 주택에 관한 근저당권설정계약을 체결하였다. 위 회사는 이 법원에 위 근저당권설정계약을 원인으로 한 근저당권설정등기청구권을 보전하기 위하여 이 사건 주택의 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위를 금지하여 달라는 가처분을 신청하여 2021. 6. 11. 이 법원으로부터 처분금지가처분결정을 받았고(2021카단103456호), 같은 날 이 사건 주택에 관하여 가처분기입등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 가처분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 주장

1) 원고

피고는 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 주택을 인도하기로 한 2021. 7. 28.까지 이 사건

가처분기입등기를 말소할 의무를 부담하는데도 이를 이행하지 않음으로써 이행지체 내지 불완전이행에 빠졌고, 원고가 피고에게 2021. 8. 17.까지 이행하지 않으면 위 기일의 경과로 이 사건 임대차계약이 해제된다는 의사표시를 하여 위 계약이 2021. 8. 18. 해제되었으므로, 피고는 원고에게 기지급 계약금 및 손해배상의 예정금 합계 216,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고

이 사건 가처분의 효력은 피고와 가처분채권자 사이에만 미치는바 이 사건 가처분기입등기가 종료된 사실만으로는 이 사건 임대차계약의 목적 달성이 불가능하다고 볼 수 없으므로, 피고가 이 사건 임대차계약의 채무를 불이행하였다고 볼 수 없다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약의 해제 여부

가) 관련 법리

(1) 부동산에 대하여 처분금지가처분이 집행된 경우 그 처분금지의 효력이 상대적인 효력만을 가지기 때문에 그 부동산의 처분이 법률상 불가능해진다고 할 수는 없다고 하더라도 그 부동산을 매수하려는 자로서는 그 부동산의 소유권을 취득하지 못하게 될 수 있는 예측하기 어려운 위험을 감수하여야 하므로 달리 특별한 사정이 없는 한 처분금지가처분의 집행으로 인하여 그 부동산의 처분은 대단히 어려워질 개연성이 있다고 할 것이다(대법원 2001. 11. 13. 선고 2001다26774 판결 참조).

(2) 일반적으로 쌍무계약에 있어서 당사자의 일방이 미리 자기 채무를 이행하지 아니할 의사를 표명한 때에는 상대방은 이행의 최고나 자기 채무의 이행의 제공 없이 계약을 해제할 수 있고, 이러한 의사의 표명 여부는 계약의 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 1997. 11. 28. 선고 97다30257 판결).

나) 구체적 판단

살피건대, 앞서 본 인정사실에 갑 제4, 5, 7, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음 사실 및 사정을 더하여 보면, 임대인으로서 기존 제한물권 및 이 사건 가처분기입등기의

말소 의무를 부담하는 피고가 위 가처분기입등기 등의 말소를 요구하는 원고에게 대응하지 않거나 이 사건 주택에 입주하라고 요구한 것은 임대인으로서의 위와 같은 의무를 이행하지 않겠다는 의사를 분명히 표시한 경우에 해당하므로, 이 사건 임대차계약은 원고의 잔금지급 의무의 이행 제공 여부와 무관하게 2021. 8. 18.경 원고의 해제 의사 표시로 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

① 임대차계약 역시 매매계약과 같은 쌍무계약이므로 피고의 주장과 같이 이 사건 가처분기입등기가 마쳐졌다고 하여 이 사건 임대차계약의 이행이 불가능하게 된 것은 아니지만, 원고로서는 이 사건 가처분기입등기의 최종 결과에 따라 그에 저촉되는 범위 내에서 가처분채권자에게 대항하지 못함으로써 임대차보증금을 확실하게 반환받지 못하게 될 수도 있는 예측하기 어려운 위험을 부담하게 된다.

② 피고는 이 사건 임대차계약서 특약사항에 기재된 바와 같이 원고의 잔금 지급일인 2021. 7. 28. 이전 또는 그와 동시에 이 사건 주택에 설정되어 있는 피담보채무액 875,000,000원 상당의 기존 제한물권을 소멸시키고 임대기간 동안 용자 없는 상태를 유지해 줄 의무를 부담하는데도, 이 사건 임대차계약 체결일로부터 불과 이틀 뒤인 2021. 5. 14. 주식회사 H와 새로운 근저당권설정계약을 체결하였다.

③ 피고는 원고로부터, 2021. 8. 4.경 '2021. 8. 17.까지 이 사건 가처분기입등기를 말소하고 원고에게 이 사건 주택을 인도할 것을 최고한다. 만약 2021. 8. 17.까지 위 가처분기입등기가 말소된 이 사건 주택을 인도하지 못하는 경우, 이 사건 임대차계약은 별도의 의사표시 없이 해제되며 기지급 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급해 줄 것을 통지한다.'는 취지의 내용증명을 받고도 어떤 조치를 취하지 않았고, 같은 달 9. 위 내용증명을 사진으로 찍은 이미지파일을 문자메시지로 수신하였으나 답변을 하지 않았다.

④ 피고는 그 무렵 당초 이 사건 임대차를 중개하였던 공인중개사 I로부터 수 차례 전화를 받았으나 응하지 않았고, 2021. 8. 14. 원고로부터 재차 내용증명을 확인해 달라는 문자메시지를 수신하고도 원고에게 답변을 제대로 하지 않았으며 이 사건 주택에 입주할 것을 요구하였다.

⑤ 한편 원고는 2021. 7. 29. 제3자로부터 인천 연수구 J아파트 K호를 보증금 100,000,000원, 월 차임 1,450,000원에 임차하기에 이르렀다.

⑥피고는 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 가처분기입등기의 말소는 물론 기존 제한물권조차도 소멸시키지 못하고 있다.

2) 피고의 기지급 계약금반환 및 손해배상의무

피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 기지급 계약금 108,000,000원을 반환하여야 할 뿐만 아니라 채무불이행으로 인한 손해 또한 배상하여야 하는바 이 사건 임대차계약에서 손해배상의 예정으로 108,000,000원을 정하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 합계금 216,000,000원 및 그 중 기지급 계약금 108,000,000원에 대하여는 이를 받은 날인 2021. 5. 12.부터, 손해배상의 예정금 108,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 10. 11.부터 각 이 사건 판결 선고일인 2022. 10. 21.까지는 민법이 정한 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 손해배상의 예정금 108,000,000원에 대하여 이 사건 임대차계약이 해제된 2021. 8. 18.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 10. 10.까지 발생한 지연손해금도 청구하고 있으나, 갑 제4호증의 기재에 의하면 원고는 피고에게 2021. 8. 18. 이 사건 임대차계약이 해제될 것을 통보함과 동시에 기지급 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 청구한 사실이 인정될 뿐인바 위 증거만으로는 원고가 2021. 8. 18. 피고에게 손해배상의 예정금의 지급을 청구한 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 이 부분 청구는 이유 없다).

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지는 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이동기, 판사 김현준, 판사 김혜민