

인천지방법원 2023. 8. 9 선고 2022나60410 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

인천지방법원 2023. 8. 9 선고 2022나60410 판결

인천지방법원 2022. 4. 21 선고 2021가소428883 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 김영진

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 라온

담당변호사 양나래, 이창엽, 오영재

소송복대리인 변호사 안창근

변론 종결 2023. 6. 14.

판결 선고 2023. 8. 9.

제1심판결 인천지방법원 2022. 4. 21. 선고 2021가소428883 판결

주문

1. 원고의 항소, 이 법원에서 확장 및 예비적으로 추가한 청구를 모두 기각한다.
2. 항소 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 2,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 항소취지 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 청구취지 금액을 확장하고, 예비적 청구원인으로 계약금 중 위약금 감액분에 대한 반환청구를 추가하였다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2020. 12. 30. 피고와 사이에 피고로부터 인천 미추홀구 C건물 D호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 임대보증금 2억 원(계약금 1,000만 원은 계약 체결 시, 잔금 1억 9,000만 원은 2021. 2. 26. 지급), 임대차기간 2021. 2. 26.부터 24개월로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 1,000만 원을 지급하였다.

나. 이 사건 임대차계약서에는 '계약해제에 따른 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다(제7조)'는 내용이, '본 계약은 전세임차인이 안심전세자금대출을 받는 조건이며, 안심전세자금 대출 불가시 계약은 무효로 하고, 임대인은 계약금을 임차인에게 조건 없이 반환한다(특약사항 5)'는 내용이 있다.

다. 원고는 2021. 2. 2.경 전세자금 대출을 위하여 E은행 담당자와 상담 중 임대인인 피고가 외국에 있어 영사확인위임장이 필요한데, 영사확인위임장이 없어 대출이 불가하다는 안내를 받고, 피고에게 이를 알리면서 계약금을 돌려주고 이 사건 임대차계약을 취소해 줄 것을 요청하였으나, 피고는 단순변심의 경우 계약금은 몰취된다는 뜻을 전달하면서, 같은 날 부동산중개인 F에게 이 사건 임대차계약에 관한 모든 권한을 위임한다는 취지의 영사확인위임장을 작성하여 F에게 우편으로 송부하였다.

라. 원고는 2021. 2. 13. F와 전화 통화를 하면서, F로부터 임대인인 피고가 이 사건 임대차계약의 이행을 원한다는 취지를 전달받았으나 F에게 '대출진행이 되지 않았으므로 이 사건 임대차계약 특약사항 5에 따라 계약이 무효화되는 거로 알고 있다, 이 사건 계약서에 문제가 많고 대출서류가 미비하다'는 취지로 말하며 이 사건 임대차계약의 이행을 원치 않는다는 취지로 대답하였고, F가 '26일 이후가 되면 임대인은 (임차인이) 계약을 이행하지 않고 포기하는 것으로 간주하지 않을까 생각된다, 이 집을 계속 묶어둘 수는 없으니'라는 취지로 말하자 "그렇죠. 저 월요일날 소액청구소송 진행할 거니까 그렇게 전해 주세요"라고 말하였다.

마. 원고는 잔금일인 2021. 2. 26.까지 잔금을 지급하지 아니하였고, 2021. 3. 3. 피고에게 이 사건 임대차계약의 이행을 최고하는 내용증명을 발송하였으나 반송되어 피고가 이를 수령하지는 못하였다.

바. 피고는 2021. 4. 2.경 이 사건 건물을 다른 사람에게 임대하였고, 원고는 2021. 4. 12. 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1부터 4호증, 을 제2, 4, 6, 7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고는 이 사건 임대차계약이 해제되지 않았음에도 이 사건 건물을 타에 임대함으로써 피고의 이 사건 임대차계약상 의무가 이행불능이 되었는바, 이는 피고의 귀책사유로 인한 것이므로 원고는 이 사건 소장 부분 송달로서 이 사건 임대차계약을 해제하고, 피고에게 계약금 반환 및 계약금 상당의 손해배상금의 지급을 구한다(주위적 청구).

설령 이 사건 임대차계약이 원고의 귀책사유로 해제된 것이라 하더라도 원고가 지급한 계약금은 손해배상액 예정액으로 정한 부분을 제외하고는 반환되어야 하는바, 이 사건 임대차계약에서 계약금 전액을 손해배상액 예정액으로 정한 것은 과다하므로 일부 감액되어야 하고, 감액된 부분은 원고에게 반환되어야 한다(예비적 청구).

나. 원고의 주위적 청구에 대한 판단

앞서 인정사실에서 본 바와 같이 원고는 2021. 2. 2. 피고로부터 이 사건 임대차계약에 관한 모든

권한을 위임받은 F에게 이 사건 임대차계약상 의무를 이행하지 않을 뜻을 분명히 하였고, 잔금일인 2021. 2. 26. 잔금지급의무를 이행하지 아니하였다(원고의 2021. 3. 3.자 이행최고의 내용증명은 피고에게 송달되지 않았을 뿐만 아니라 원고가 자신의 계약상 의무를 이행하지 않고 한 위 최고가 어떠한 효력을 갖는다고 볼 수 없다). 반면 피고는 2021. 2. 2. 영사확인위임장을 작성하여 부동산중개인에게 송부하여 전세자금대출에 협조하는 등 이 사건 임대차계약상의 의무를 이행하였다.

결국 이 사건 임대차계약이 피고의 귀책사유로 해제되었음을 전제로 계약금 반환 및 손해배상을 구하는 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

다. 원고의 예비적 청구에 대한 판단

이 사건 임대차계약이 해제된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 해제의 원상회복 관계에 따라 피고는 원고에게 받은 계약금을 반환할 의무를 지게 되나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약 제7조에는 계약금 상당의 위약금 약정으로 손해배상액의 예정이 있고, 앞서 본 사실관계를 종합하면 피고의 채무불이행이 없음에도 원고가 주관적 불안감 등을 이유로 이 사건 임대차계약의 이행을 거절함으로써 이 사건 임대차계약이 해제에 이르게 되었음을 인정할 수 있으므로, 원고가 지급한 계약금은 손해배상의 예정액으로 피고에게 귀속되게 된다.

이에 대하여 원고는 계약금을 손해배상액의 예정액으로 정한 것이 과다하다고 주장하나, 앞서 든 사실관계 및 증거에 나타나는 다음 각 사정, 즉 피고가 영사확인위임장을 요구받은 당일에 이를 마련하여 곧바로 국제우편으로 발송하였고 그밖에도 이 사건 임대차계약상 의무를 위반한 것이 없음에도 원고는 주관적인 불안감만을 이유로 이 사건 임대차계약의 해제를 요청한 점, 전체 채무액에 대한 손해배상 예정액의 비율이 5%(임대차보증금 2억 원 중 계약금 1,000만 원)로서 거래 관행에 비추어 특히 과다한 경우라고 보기도 어려운 점, 그 밖에 이 사건 임대차계약의 체결과정과 그 내용, 계약이 이행되지 못하고 종료하게 된 경위 등을 종합적으로 살펴보면 이 사건 임대차계약에서 계약금을 손해배상 예정액으로 정한 것이 민법 제398조 제2항에서 말하는 '손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우'에 해당한다고 보기는 어렵다.

원고의 예비적 청구도 이유 없다.

3. 결론

원고의 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소, 이 법원에서 확장 및 예비적으로 추가한 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사윤정인

판사송현경

판사조정래