

제주지방법원 2023. 7. 7 선고 2022가단5696 판결 [계약금 반환등 청구의 소]

전 문

원고A

피고B

변론 종결2023. 6. 9.

판결 선고2023. 7. 7.

주 문

1. 피고는 원고에게 35,000,000원 및 이에 대하여 2022. 12. 28.부터 2023. 7. 7.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 43,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고와 2021. 10. 5. 원고가 피고로부터 제주시 C 건물 제4층 D호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 보증금 20,000,000원, 차임 연 6,800,000원, 기간 2021. 10. 20.부터 2022. 10. 19.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 임대차계약 중 이 사건과 관련한 내용은 다음과 같다.

계약내용

보증금 금 이천만원정

계약금 금 이천만원정은 계약시에 지불하고 영수함

차임 금 육백팔십만원정은 매년 10월 20일(선불) 지불한다. 부가세(별도)

제2조 [존속기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2021년 10월 20.일까지 임차인에게 인도하며, 임대차기간은 인도일로부터 2022년 10월 19.일(12개월)까지로 한다.

제7조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 임대인 또는 임차인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

4. 옵션 상세내역은 카톡으로 전달하고, 계약당사자 쌍방이 그 내역을 조정하기로 한다. 옵션포함 기타 시설물이 임차인의 부주의로 인한 파손 시에는 임차인이 원상복구 하여야 한다.

다. 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약과 관련하여 계약금 내지 보증금으로 2021. 9. 29. 2,000,000원과 2021. 10. 5. 18,000,000원 등 합계 20,000,000원을 지급하였다.

라. 피고가 2021. 10. 8. 원고에게 이 사건 건물에 기존 설치된 에어컨을 치우는 것과 관련하여 사다리차로 내려달라는 등의 카카오톡 문자메시지를 보냈는데, 원고가 '이사짐센터에 내려달라 이야기는 했는데 거기서 식사비 정도 챙겨달라 한다'고 답한 이래, 피고가 '원고가 부동산중개인을 통해 이야기를 한다'는 등의 불만을 표시한 끝에, 피고는 2021. 10. 9. 원고에게 다음과 같은

카카오톡 문자메시지를 보냈다.

통화로는 말하는 태도가 아니라서 카톡으로 내용정리해서 보내겠다고 하니, 집요하게 전화주는 성격에..

임차인 왈

사모님 저는 부동산과 구두계약시 에어컨 2대 약속받고 계약했고요 불필요한 짐은 빼주신다고 얘기들고 계약했어요.

나: 난 엘리카로 이사올 때 불필요한 건 내려주기만 하면 다 빼주겠다고 했는데, 중개사가 실수한 거니까 내가 눈감고 양보하겠고

중간생략

님: 거실 에어컨 약속대로 방2개 에어컨 설치 부탁드립니다.

나: 오케이!

님: 두 이삿짐센터에 부탁하는 입장이라서요 식사비니 보통 5만 원 정도 생각하시면 되는 것 같아요. 개인적인 생각입니다(라고까지만 하면 기분 안 상할 일을 하단엔)

님: 식사비가 부담스러우시면 사모님 아시는 곳에 하심 될 것 같아요(라고 끝맺으며 표정은??)

나: 중개사가 실수로 안 전해서 내가 물건을 내려야 하는 건 내가 알아서 내리겠고,

님은 계약금 송금시 10/5 계약서 작성 및 잔금 지불이라고 했지만, 현관비번을 알려줬고,

6, 7년간 임대하며 방들에도 에어컨 필요하다고 하면 설치해 준다고 해도 아무도 설치 요구한 일이 없으니 방에 에어컨 설치 건은 (이하 생략)

마. 원고는 2021. 10. 14. 피고에게 내용증명우편으로 '계약서 작성시 불필요한 물건을 치워주기로 합의하였으므로 잔금(연 차임 6,800,000원) 지급 전에, ① 거실장, ② 거실티비, ③ 거실장 옆 분수대, ④ 거실테이블 거실의자 2개, ⑤ 냉장고, ⑥ 냉장고 옆 유리장, ⑦ 유리장 위 기타 소모품 3개, ⑧ 밥솥 전자렌지, ⑨ 작은방1 거실장 티비 거울, ⑩ 작은방2 티비, ⑪ 안방스탠드, ⑫ 보일러실 앞 건조기 건조기 받침대, ⑬ 베란다 화분 일체, ①④ 세탁기 2대, ⑮ 거실 작은 운동기구 2대 등의 물건을 치워달라. 이들 물건이 2021. 10. 20. 치워진 것을 확인한 다음 잔금을 지급하겠다'는 취지의 '통고서'를 보냈고, 이는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

바. 원고는 2021. 10. 21. 제주서부경찰서에 '피고는 2020. 10. 20. 13:05경 이 사건 건물에서 임대계약 관련으로 찾아 온 원고가 짐들을 치워달라고 요구하자 짐을 못 치우겠다며 시비가 되던 중 식탁 위에 있던 볼펜을 들어 원고의 목을 찌를 듯이 갖다대어 원고를 협박하였다'는 내용의 피해 신고를 하였다.

사. 원고는 2021. 10. 25. 피고에게 내용증명우편으로 '계약서 작성시 상방 협의하에 불필요한 물건(전 세입자 두고 간 물건, 기존에 있는 물건)을 잔금일까지 치워주기로 합의하였으나, 잔금일에 쌍방 확인한 결과 치워주기로 한 물건들이 베란다로 옮겨져 있었으며, 원고가 물건들을 치워놓으면 입주하겠다고 하였으나, 피고는 이를 거부하였다. 공인중개사님이 별도로 엘리카 비용은 본인이 지급하겠으니 물건을 치워주라고 하였음에도 피고는 이행하려고 하지도 않으므로 계약 해제를 통지한다. 따라서 피고의 계약불이행으로 계약해제가 된 것이므로 보증금(계약금) 20,000,000원, 위약금 2,000,000원 합계 22,000,000원을 2021. 10. 29.까지 반환해 달라'는 내용의 '계약해지 통고서'를 보냈고, 이는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

아. 피고는 2021. 12. 8. 원고에게 '지금이라도 이 사건 건물에 입주하면서 엘리카로 베란다에 보관 중인 옵션들을 내려주겠다고 하면 계약 유지 의사 있고, 못 내려 주겠다거나 계약 유지 의사 없다 하면 피고도 패스한다'는 내용의 카카오톡 문자메시지를 보냈다.

[인정근거] 갑 제1 내지 6, 18호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

피고가 이 사건 건물에 전 세입자가 두고 간 거실장 및 텔레비전 등 15가지 품목을 건물 인도일 전날인 2021. 10. 19.까지 치워주기로 하여 원고가 2021. 10. 19. 입주청소를 하러 이 사건 건물에 방문하였는데, 이 사건 건물 발코니에 물건이 치워지지 않은 상태로 1/3을 차지하고 있어 원고는 이 사건 임대차계약상 인도일인 2021. 10. 20. 이 사건 건물에 이사하지 못하고 돌아가야 했다. 원고는 2021. 10. 20. 피고에게 이 사건 건물 발코니에 적치된 물건들을 치워주지 않은 것에 대해 항의하였으나, 피고는 원고에게 볼펜을 이용하여 원고의 목을 찌르려고 시도하는 등 막무가내로

원고의 항의를 무시하고 폭력을 행사하였다. 이후 원고는 피고에게 이 사건 건물 발코니에 적치된 물건을 치워 주거나 계약금을 반환해 달라고 요구하였으나 피고는 이를 무시하였다. 이에 원고는 2021. 10. 25. 피고에게 내용증명우편으로 계약 해제를 통보하고 2021. 10. 29.까지 계약금 20,000,000원 및 위약금 2,000,000원 등 합계 22,000,000원을 반환하여 줄 것을 요청하였으나 피고는 이 또한 거부하였다. 원고는 피고를 상대로 계약금 20,000,000원에 관하여 부동산 가압류 결정을 받았는데, 피고는 이 사건 건물을 타인에게 임대하여 보증금을 받았음에도 원고에게 현재까지 장기간 동안 계약금 내지 보증금을 반환하지 않고 있다. 원고는 어쩔 수 없이 이 사건 건물에 대한 입주를 포기하고 다른 부동산을 구해 입주하게 되어 중개비 및 이사비용과 피고로부터 계약금을 반환받지 못한 가운데 추가로 부동산 연세 계약금을 지출하는 피해를 입게 되었다. 그리고 원고는 돌려받지 못한 이 사건 건물 보증금과 관련하여 크나큰 스트레스를 받아 극단적 생각을 하기도 하였고 불안장애 및 불면증에 시달려 정신의학과 진료를 받았으며 수면제 및 안정제까지 복용하는 지경에 이르는 고통에 시달렸다.

이에 원고는 피고를 상대로 이 사건 임대차계약의 계약금 20,000,000원과 이 사건 임대차계약 제6조와 제7조에 따른 계약금만큼의 위약금 20,000,000원 및 원고의 정신적 고통에 대한 위자료 3,000,000원 등 합계 43,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약의 해제에 관한 판단 앞서 기초사실 부분에서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약과 원고와 피고 사이의 관련 합의상 피고가 이 사건 건물에 있는 물품들 중 원고가 불필요하다고 치워달라고 하는 물건들을 이 사건 계약에서 정한 인도일인 2021. 10. 20.까지 이 사건 건물에서 치워 줄 의무가 있음에도, 피고는 위와 같은 물건을 2021. 10. 20.까지 이 사건 건물에서 치우지 않는 채무불이행을 하였다고 볼 수 있다.

그리고 이 사건 임대차계약 제7조 전문은 '임차인은 임대차계약상 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다'고 정하고 있는데, 원고가 2021. 10. 14. 서면인 내용증명우편으로 물건을 치워달라는 최고를 하고, 원고가 2021. 10. 25. 피고에게 내용증명우편으로 피고의 물건을 치워줄 의무 불이행을 이유로 계약이 해제되었다며

계약금 등을 반환해 달라는 취지의 통지를 하여 이 통지가 그 무렵 피고에게 도달한 사실은 앞서 기초사실 부분에서 본 바와 같다.

따라서 이 사건 임대차계약은 원고의 위와 같은 2021. 10. 25.자 계약 해제 통지로 해제되었다고 할 것이다.

2) 이 사건 임대차계약 해제에 따른 계약금 내지 보증금 반환의무 피고는 이 사건 임대차계약 해제에 따른 원상회복으로 앞서 본 바와 같이 원고로부터 지급받은 계약금 내지 보증금 20,000,000원을 원고에게 반환할 의무가 있다.

3) 이 사건 임대차계약상 손해배상예정액 지급의무 이 사건 임대차계약 제7조 후문에서 "이 경우 계약 당사자는 채무불이행에 따른 손해배상을 상대방에게 청구할 수 있고, 그 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없으면 계약금을 손해배상의 기준으로 본다"라고 정하고 있음은 앞서 기초사실 부분에서 본 바와 같은데, 이는 같은 조 전문에 따라 채무불이행으로 계약이 해제되는 경우 손해배상액으로 계약금 상당의 금액을 지급하기로 하는 취지의 손해배상액의 예정이라고 볼 수 있다(민법 제398조 제1항, 4항 참조).

한편 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한 경우에는 당사자의 주장이 없더라도 법원이 직권으로 이를 감액할 수 있고(민법 제398조 제2항 참조), 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 여부는 계약 당사자의 각 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 실제의 손해와 그 예정액의 대비, 그 당시의 거래 관행 및 경제 상태 등 제반 사정을 참작하여 일반 사회인이 납득할 수 있는 범위를 넘는지의 여부에 따라 결정하여야 할 것이다(대법원 1995. 12. 12. 선고 95다28526 판결, 대법원 2008. 7. 10. 선고 2008다15940, 15957 판결 등 참조).

살피건대 이 사건 임대차계약의 체결 경위, 임대차보증금의 액수, 계약금이 임대차보증금 총액에서 차지하는 비율, 임대차보증금 외 연 차임의 액수, 피고의 채무불이행 경위 및 정도, 원고가 피고의 채무불이행으로 인하여 실제 입게 된 것으로 보이는 재산상 손해의 정도 등 제반 사정을 참작하면, 손해배상예정액인 계약금 상당액 20,000,000원을 15,000,000원으로 감액하는 것이 타당하다고 판단된다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약상 손해배상예정액 중 일부 감액된 15,000,000원을

지급할 의무가 있다.

4) 원고의 위자료 청구에 관한 판단 일반적으로 임대차계약에 있어서 임대인의 채무불이행으로 인하여 임차인이 임차의 목적을 달할 수 없게 되어 손해가 발생한 경우, 이로 인하여 임차인이 받은 정신적 고통은 그 재산적 손해에 대한 배상이 이루어짐으로써 회복된다고 보아야 할 것이므로, 임차인이 재산적 손해의 배상만으로는 회복될 수 없는 정신적 고통을 입었다는 특별한 사정이 있고, 임대인이 이와 같은 사정을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 정신적 고통에 대한 위자료를 인정할 수 있다고 할 것이다(대법원 1994. 12. 13. 선고 93다59779 판결 등 참조). 그리고 계약 당시 손해배상액을 예정한 경우에는 다른 특약이 없는 한 채무불이행으로 인하여 입은 통상손해는 물론 특별손해까지도 예정액에 포함되고 채권자의 손해가 예정액을 초과한다 하더라도 초과부분을 따로 청구할 수 없다(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다41719 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 본다. 앞서 본 바와 같은 손해배상액의 예정 외에 별도로 위자료 등의 추가 손해배상을 받을 수 있는 약정 내지 특약이 있다는 점에 관하여 원고의 아무런 주장·입증이 없는 이상, 원고의 위자료 청구 주장은 받아들일 수 없다.

한편 원고는, 이 사건 건물 발코니를 무단 점유하고 임차인인 피고에게 내어줄 생각이 없었던 피고가 임대인이라는 우월적 지위를 악용하여 원고가 임차를 거부할 시 이를 계약 파기라고 주장하며 애초부터 부동산 연세 계약금(보증금)을 원고에게 돌려주지 않으려고 계획한 것으로 보이고 이는 사기에 해당한다는 취지로도 주장하나, 원고가 제출한 증거들과 주장하는 사정들을 모두 종합하여도 피고가 원고 주장과 같은 사기 불법행위를 저질렀다고 보기 부족하고 달리 그와 같이 볼 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

다. 소결

결국 피고는 원고에게 피고의 채무불이행으로 인한 이 사건 임대차계약 해제에 따른 원상회복으로 계약금 내지 보증금 20,000,000원과 손해배상으로 감액된 손해배상예정액 15,000,000원의 합계 35,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달일 다음 날인 2022. 12. 28.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 7. 7.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는

소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사강건