

청 주 지 방 법 원

판 결

사 건 2025가단52480 계약금반환등 청구의 소

원 고 A

소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 신상훈, 오경아, 최재형

소송복대리인 변호사 박건형

피 고 B

소송대리인 변호사 명지성

변 론 종 결 2025. 6. 12.

판 결 선 고 2025. 7. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게 33,000,000원과 이에 대하여 2025. 2. 18.부터 2025. 7. 10.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 66,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2024. 9. 25. 피고와 피고 소유인 청주시 상당구 C건물 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 보증금을 330,000,000원(계약금은 당일, 중도금 67,000,000원은 2024. 11. 29., 잔금 230,000,000원은 2024. 11. 6. 각 지급), 기간을 2024. 12. 6.부터 2025. 12. 6.까지로 한 부동산전세계약을 체결하였고(이하 '이 사건 계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 계약금으로 33,000,000원(2024. 9. 23. 지급한 5,000,000원 포함)을 지급하였다.

나. 이 사건 계약 중 이 사건과 관련이 있는 주요한 내용은 아래와 같다

제2조[존속기간] 임대인은 이 사건 아파트를 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 임차인에게 인도하며, (후략) 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] 2. 임차인의 잔금 지급과 동시에 계약 목적물에 대출없는 조건(무용자)의 계약으로, 설정된 근저당권은 잔금과 동시에 전액상환하고 말소하여야 한다(말소비용 임대인 부담). 4. 임대인은 임차인의 전세자금 대출, 전세보증보험 가입에 동의하고 협조하기로 하며 비

용은 임차인이 지불한다.

5. 임차인은 임대인의 동의 없이 임차권을 제3자에게 양도, 담보로 제공할 수 없다.

다. 원고는 2024. 11.경 피고에게 '이 사건 계약 특약사항 제4항에도 불구하고 원고가 전세권설정등기절차를 이행해주지 않겠다는 의사를 밝혔으므로 이 사건 계약에 따라 지급한 계약금을 2024. 11. 23.까지 반환해달라'는 내용증명 우편을 보냈고, 그 무렵 위 우편은 피고에게 배달되었다.

라. 원고는 2024. 11. 24. E과 청주시 상당구 C건물 F호에 관하여 보증금을 30,000,000원, 차임을 1,200,000원, 기간을 2024. 12. 6.부터 2026. 12. 6.까지로 한 임대차계약을 체결하였고, 2024. 12. 6.부터 위 아파트에서 거주하고 있다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 3, 4호증, 을 제1, 3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 계약 특약사항 제4조에 따라 원고가 전세자금 대출을 받기 위해 필요한 전세권 설정에 협조할 의무가 있음에도 그 의무를 이행하지 아니하였다. 이 사건 계약은 피고의 귀책사유를 이유로 한 해제의 의사표시의 뜻이 담긴 이 사건 소장 부분 송달로써 해제되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 원고가 지급한 계약금 33,000,000원, 이 사건 계약 제7조에 따른 손해배상으로 33,000,000원과 각 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 계약 제4조는 피고가 단지 원고의 전세자금 대출, 전세보증보험 가입에 동의 및 협조한다고 정하고 있을 뿐, 전세권 설정에 관하여 전혀 언급하고 있지 않고,

전세금에 대한 이자 상당액이 점유·사용에 따른 임료 상당액과 대가관계에 있다고 볼 수 있는 차임에 관하여 별도의 약정이 없는 채권적 전세계약도 얼마든지 가능하며, 이 사건 계약 제2조는 민법 제623조가 정하는 임대인의 의무와 동일한 내용을 담고 있으며, 특약사항 제5조는 원고가 '임차권'을 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다고 정함으로써 이 사건 계약이 임대차계약임을 분명하게 밝히고 있다. 따라서 이 사건 계약 특약사항 제4조에 따라 임대인인 피고가 이 사건 아파트에 관한 전세권 설정에 협조할 의무가 있음을 전제로 한 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다만, 앞서 본 사실에 의하면, 원고와 피고는, 원고가 이 사건 계약에서 정한 보증금을 금융기관으로부터 대출받아 피고에게 지급하는 것을 전제로 이 사건 계약을 체결하였다고 봄이 타당한바, 원고가 이 사건 아파트에 설정된 근저당권으로 인해 전세권 설정 없이 금융기관으로부터 전세자금 대출을 받지 못하게 된 사정은 쌍무계약인 이 사건 계약에서 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 원고가 자신의 보증금을 지급해야 할 채무를 이행할 수 없게 된 경우에 해당한다. 이 사건 계약관계는 민법 제537조에 따라 소멸하였으므로 피고는 원고에게 부당이득반환으로 원고가 이 사건 계약에 따라 지급한 33,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2025. 2. 18.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 상당한 이 판결 선고일인 2025. 7. 10.까지는 민법 제749조 제2항, 제748조 제2항에 따라 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 이자를, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(일방의 귀책사유에 기한 이행불능을 주장하여 계약금의 반환을 구하는 경우라도 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 이행불능에 이르러 계약이 종료되었다고 인정될 경우까지 나아가 판단할 수 있고, 쌍무계

약에서 쌍방 귀책사유 없이 이행불능이 되어 계약관계가 소멸한 경우 부당이득반환의 법리가 적용된다고 본 대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다98655,98662 판결 등 참조).

3. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정우혁