

광주지방법원 2024. 11. 13 선고 2024가단511252 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 청주로 담당변호사 권종원

소송복대리인 변호사 김민국

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한)맥

담당변호사 문방진, 이명재

변론 종결 2024. 9. 11.

판결 선고 2024. 11. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 217,020,000원 및 그중 15,615,000원에 대하여는 2021. 12. 12.부터, 15,300,000원에 대하여는 2022. 1. 3.부터, 4,305,000원에 대하여는 2022. 6. 13.부터, 181,800,000원에 대하여는 2024. 6. 1.부터 각 2024. 11. 13.까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 260,544,126원 및 이 돈 중 15,615,000원에 대하여는 2021. 12. 12.부터, 15,300,000원에 대하여는 2022. 1. 3.부터, 4,305,000원에 대하여는 2022. 6. 13.부터, 41,000,000원 대하여는 2022. 5. 13.부터 각 이 사건 판결선고일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚을 때까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 나머지 184,324,126원에 대하여는 2024. 8. 19.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 제주특별자치도 제주시 C 일대에 'D'라는 민간임대주택(공동주택 4동, 총 52세대, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축·임대하는 사업의 시행자이다.

나. 소외 E는 2021. 12. 12. 피고와 이 사건 건물 중 F호에 관하여 다음과 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

○ 임대차보증금 : 3억 300만 원, 월 임대료 125,000원

제2조(민간임대주택의 입주예정일)

위 민간임대주택의 입주예정일은 2023. 8.로 한다. 단 실입주일이 예정일보다 당겨질 경우 도래하지 않는 납부금과 잔금을 실입주일에 함께 납부하여야 한다.

[특약사항]

제1조(입주예정일) 2023년 8월 예정

※ 공정에 따라 입주 일정이 변경될 경우 구체적인 입주 일자는 추후 개별 통지하기로 하며, 실입주일이 입주예정일보다 앞당겨질 경우 미도래 중도금과 잔금을 실입주일에 함께 납부하여야 하며, 이 경우 선납할인은 적용되지 않는다.

제6조(임대차계약 해제 또는 해지) 당해 주택의 최초 입주지정일(사용승인) 이전 및

입주지정일(사용승인) 이후 발생하는 임대차계약 해제는 각각 다음과 같다.

⑥ "을"(원고)은 "갑"(피고)의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 이 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 "을"은 "갑"에게 서면으로 통보하여야 한다.

제7조(위약금 및 배상금 등)

① "을"이 계약 일반조건 제10조 각호 및 특약사항 제6조 각항 등 위반한 경우 또는 본 계약(1차 계약금 완납 시점) 후부터 입주지정일(사용승인) 이전에 "을"의 귀책사유 및 일방적 해지 요청 등으로 인한 계약 해지의 경우에는 총 임대보증금의 10% 금액을 위약금으로 한다.

제10조(기타사항)

② 본 계약상 금전 반환시 "을"이 기 납부한 대금에 대한 보관이자 및 연체료를 "갑"에게 청구하지 않기로 한다.

제13조(조건부 중도금 무이자대출 및 대출조건 약정)

④ "을"이 제1항 "갑"의 중도금 대출 알선에 의해 대출받은 중도금은, "을"이 다음 각 호의 조건을 모두 이행하는 것을 전제로 하여 "갑"이 이자를 대납하는 "조건부 중도금 무이자 혜택"을 제공한다.

1. "갑"은 "을"이 중도금 대출을 신청하고, 지정된 입주기간 내에 입주를 완료하는 조건으로 "을"이 대출받은 중도금대출의 이자를 대납하는 '조건부 중도금 무이자 혜택'을 제공한다.

2. "을"이 대출받은 중도금에 대해 "갑"이 조건부 중도금 무이자 혜택을 제공하는 기간은 "갑"이 지정하는 입주지정기간 개시일의 전일까지이며, "을"은 입주지정기간 개시일부터는 대출받은 중도금의 이자를 직접 납부, 부담하여야 한다.

다. 원고는 2022. 1. 17.경 피고의 동의를 받아 E로부터 이 사건 임대차계약의 임차인 지위를 승계하였다.

라. 원고와 E가 이 사건 임대차계약에 따라 피고에게 지급한 계약금, 중도금 등은 다음과 같다.

1	2021. 12. 12.	15,615,000	1차계약금 15,000,000원 + 에어컨 계약금 615,000원
2	2022. 1. 3.	15,300,000	2차계약금(G조합대출받아 지급)
3	2022. 6. 13.	4,305,000	에어컨 중도금
4	2022. 5. 20. ~2024. 3. 21.	181,800,000	중도금(G조합대출받아 지급)30,300,000원 × 6회다만, 입주지정기간인 2024. 5. 31.까지의 중도금에 대한 대출이자 는 피고가 부담함(을 제22, 23호증)

마. 그런데 이 사건 건물은 이 사건 계약에서 정한 입주예정일인 2023. 8.까지 완공되지 못하였고, 이에 피고는 원고를 비롯한 이 사건 건물의 임차인들에게, ① 2022. 12. 1. '지하 터파기 과정에서 대량의 경암발생, 토목공사 및 암반 파쇄 과정에서 인근 주민들의 민원 다수 발생, 레미콘 및 화물연대 운송노조 파업(약 2개월)에 따른 레미콘 공급 지연, 주요자재의 원가급등에 따른 급격한 공사비 증가 및 주요자재 수급 지연을 이유로 신축공사가 지연되어 입주예정일 변경이 불가피하며 변경된 입주예정일은 추후 통지하겠다'라는 내용의 안내문을, ② 2023. 10. 11. '위와 같은 사유로 공사가 지연되고 있고 피고는 2024년 상반기에 입주할 수 있도록 최선을 다하겠다'는 내용의 안내문을, ③ 2023. 12. 1. '위와 같은 사유로 공사가 지연되고 있고 피고는 입주예정일을 2024. 5.로 예상하고 있다'는 내용의 안내문을 각 보냈다.

바. 원고는 피고에게 입주지연을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다는 내용을 기재한 내용증명을 보냈고, 이는 2024. 1. 8.경 피고에게 배달되었다.

사. 이 사건 건물에 관하여 2024. 5. 31. 임시사용승인이 이루어졌고, 현재 일부 임차인들은 입주를 마친 상태이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 6 내지 10호증, 을 제1 내지 10호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

피고는 이 사건 임대차계약에서 정한 입주약정일인 '2023. 8월'로부터 3개월이 도과할 때까지 이 사건 건물에 관한 사용검사를 받지 못하는 등 입주가 지연되었고, 이를 이유로 하여 원고는 2024. 1. 8. 이 사건 임대차계약의 특약사항 제6조 제6호에 따라 피고에게 임대차계약의 해제를 통지하였다. 따라서 이 사건 임대차계약은 적법하게 해제되었고, 피고는 원고에게 원상회복 또는 손해배상으로 기지급 계약금 및 중도금, 에어컨 대금 등 상당액 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 입주지연을 이유로 한 이 사건 임대차계약의 해제 가부

1) 이 사건 임대차계약의 특약사항에 의하면, 피고의 귀책사유로 인해 입주예정일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없게 되는 경우 원고가 임대차계약을 해제할 수 있도록 정하였으므로(특약사항

제6조 제6항), 원고의 계약해제 통지 당시 위와 같은 해제요건이 발생하였는지에 관하여 본다.

2) 위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약상 입주예정일이 '2023. 8월'로 명시되어 있고, 공정에 따라 입주 일정이 변경될 경우 구체적 일자를 추후 임차인들에게 개별통지하기로 하였으며, 피고가 임대차계약을 체결한 각 임차인들에게 앞서 본 바와 사정이 발생하였음을 이유로 입주예정일이 변경되었음을 통지한 사실, 이 사건 임대차계약에서 정한 당초 입주예정인인 '2023. 8월'까지 피고가 이 사건 건물을 완공하지 못하였고, 원고가 피고를 상대로 해제통지를 한 이후인 2024. 5. 31.에 이르러서야 이 사건 건물에 관한 임시사용승인이 마쳐진 사실이 인정되는바, 특별한 사정이 없는 한 피고의 귀책사유로 인해 당초 정한 입주예정일인 2023. 8월부터 3개월 이내에 원고가 임차목적물에 입주할 수 없게 되었다고 할 것이므로, 위 특약사항 제6조 제6항에 의하여 원고는 이 사건 임대차계약을 해제할 수 있다고 보아야 한다.

3) 한편 피고는 이 사건 임대차계약 특약사항 제10조 제16항에 따라 준용되는 임차인모집공고에서 공사 중 천재지변, 문화재 발견 등 예기치 못한 사유로 공정이 지연될 경우 입주예정일이 변경될 수 있다고 기재되어 있고, ① 지하 터파기 과정에서 대량의 경암발생, ② 토목공사 및 암반 파쇄 과정에서 인근 주민들의 민원 다수 발생, ③ 레미콘 및 화물연대 운송노조 파업(약 2개월)에 따른 레미콘 공급 지연, ④ 주요자재의 원가급등에 따른 급격한 공사비 증가 및 주요자재 수급 지연으로 인하여 공사가 지연된 것이므로 입주시연에 대한 피고의 귀책사유가 없다고 주장한다.

살피건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 입주시연에 관하여 피고의 귀책사유가 없다고 볼 수 없다.

① 시공에 앞서 이루어지는 지반검사는 시행사인 피고 및 피고와 공사계약을 체결한 시공사의 책임으로 행하여지는 것이므로, 시공과정에서 당초 예상하지 못한 다량의 경암이 발견되었다는 사정만으로 피고에게 입주시연에 대한 귀책사유가 없다고 볼 수는 없다.

② 공사과정에서 인근 주민들의 민원이 발생하는 것은 대다수의 공사에서 흔히 발생하는 사정으로, 공사에 따른 민원의 해결은 피고의 책임영역이라고 할 것이고 피고에게 그로 인한 공사 지연에 대하여 예견 가능성이 없었다고 볼 수 없다.

③ 그밖에 H노조파업에 따른 레미콘 공급지연, 공사 자재의 원가급등이나 수급지연 등 피고가

주장하는 나머지 사정도 피고가 임대차계약 체결 당시 향후 다소의 공사비 증액의 위험성 등을 고려하여 당초 임차보증금을 산정하였어야 할 것이고, 적시에 자재수급을 받아 공사가 진행될 수 있도록 노력할 의무는 원고에 대한 관계에서 피고가 부담하여야 할 것이며, 피고가 당초 예상하지 못한 사정 등이 일부 발생하였다고 하더라도 당초 입주예정일로부터 4개월을 초과하여 원고가 해제를 통지할 때까지 입주를 지연시킨 것에 대하여는 피고의 책임이 부존재한다고 할 수 없다. 나아가 피고가 주장하는 사유는 천재지변이나 문화재 발견 등에 준하여 임대차계약 체결 당시 예상할 수 없었던 사정이라고 보기 어렵다.

4) 따라서 원고가 피고의 귀책사유에 의한 입주시연을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다는 내용이 기재된 내용증명이 피고에게 도달한 2024. 1. 8.경 이 사건 임대차계약은 적법하게 해제되었다.

다. 원고가 계약해제권을 포기하였는지 여부

피고는, 피고의 1차 입주시연 안내문을 원고가 송달받고도 이 사건 임대차계약을 승계하였고, 피고의 2, 3차 안내문을 원고가 송달받고도 아무런 이의제기를 하지 않은 채 중도금을 납부하였으므로, 원고가 묵시적으로나마 이 사건 임대차계약에 대한 해제권을 포기하였다고 주장하나, 원고가 입주시연이라는 사정을 양해하며 이 사건 임대차계약을 승계하였다고 볼 만한 증거가 없고, 피고가 주장하는 나머지 사정만으로 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약에 대한 해제권을 행사하지 않을 의사를 표시하였다고 보기 어렵다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 피고의 원상회복의무 범위

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 해제되었고, 민법 제548조 제2항, 상법 제54조에 의하면 계약이 해제되어 원상회복으로 금전을 반환할 경우에 상인은 반환할 금전에는 그 받은 날로부터 상사이율인 연 6%로 계산한 이자를 가산하여야 하므로, 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 임대차계약에 따라 지급받은 계약금, 중도금, 에어컨대금 상당액 합계 217,020,000원(= 1차계약금 및 에어컨계약금 15,615,000원 + 2차계약금 15,300,000원 + 에어컨중도금 4,305,000원 + 중도금 181,800,000원) 및 이에 대하여 그중 15,615,000원에 대하여 그 수령일인 2021. 12. 12.부터, 15,300,000원에 대하여 그 수령일인 2022. 1. 3.부터, 4,305,000원에 대하여 그

수령일인 2022. 6. 13.부터, 181,800,000원에 대하여 최종수령일 이후로서 원고가 그 대출이자를 부담하기 시작한 2024. 6. 1.부터 각 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 11. 13.까지 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

마. 원고의 나머지 청구에 대하여(기각하는 부분)

1) 원고는, 피고를 상대로 채무불이행을 원인으로 한 손해배상으로 다음과 같은 금원의 지급을 구한다.

① 원고가 E로부터 임차인 지위를 승계하며 이를 중개한 공인중개사에게 지급한 중개수수료 1,000,000원 및 지연손해금

② 원고가 임차인 지위를 승계하며 E에게 지급한 프리미엄 40,000,000원 및 지연손해금

③ 원고가 G조합에 변제한 중도금대출금 이자 2,524,126원 및 중도금대출금 원금 및 이자 합계 184,324,126원에 대하여 2024. 8. 19.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금

2) 중개수수료 및 프리미엄 상당 손해에 대하여

원고가 주장하는 이 부분 손해는, 원고가 E로부터 임차인 지위를 승계하며 이를 중개한 공인중개사에게 중개계약에 따라 지급한 중개수수료이거나 원고가 종전 임차인인 E에게 임대차승계계약에 따라 지급한 대금 일부로써 원고가 이 사건 임대차계약과 별개로 체결한 계약에 의한 것이고, 임대차계약 승계시 반드시 그와 같은 중개수수료나 프리미엄이 지급되어야 하는 것은 아닌 점 등에 있어 피고의 채무불이행인 입주지연으로 인하여 사회일반의 거래관념 또는 사회일반의 경험칙에 비추어 통상 발생할 것으로 생각되는 범위의 손해라고 볼 수 없으므로, 민법 제393조 제1항에서 정한 통상손해에 해당한다고 볼 수 없고, 설령 원고에게 그러한 손해가 발생하였다고 하더라도 이는 특별손해에 해당한다고 할 것인데 피고의 채무불이행 당시 원고에게 그와 같은 손해가 발생한다는 사정을 알았거나 알 수 있었다고 볼 만한 사정이 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

3) 중도금대출금 이자 및 중도금대출금 관련 지연손해금에 대하여

원고가 주장하는 이 부분 손해는, 원고가 2024. 8. 19. G조합에 원고의 중도금대출금 합계

184,324,126원(= 원금 181,800,000원 + 원금에 대한 2024. 6. 1.부터 위 변제일까지의 이자 2,524,126원)을 변제하기 위하여 위 합계금 상당액을 제3자로부터 연 20%의 이자에 차용하여, 원고에게 그로 인한 손해가 발생하였다는 것이다.

그런데 앞서 본 바와 같이 피고가 수령한 중도금에 대하여 입주지정기간 개시일인 2024. 5. 31.까지의 대출금 이자는 피고가 부담하였는데(을 제22, 23호증), 이는 이 사건 임대차계약서 특약사항에 의하면 임대인인 피고가 임차인들에게 중도금 대출을 알선해주고 입주지정기간 개시일까지의 대출금에 대한 이자를 피고가 대신 납부해주기로 한 조항(제13조 제4항)에 따른 것이다. 한편 위 특약사항에, 본 계약상 금전 반환시 원고가 기 납부한 대금에 대한 보관이자 및 연체료를 피고에게 청구하지 않기로 정하였는바(제10조 제21항), 이는 피고가 원고의 대출금 이자를 대신 납부하는 기간에 관하여는 원고가 그 대출금 상당액에 관하여 원상회복에 따른 법정이자를 청구하지 않기로 약정한 것으로 해석되므로, 앞서 본 바와 같이(위 라.항 부분) 원고가 그 이자를 부담한 기간인 2024. 6. 1.부터 위 변제일인 2024. 8. 19.까지에 관하여는 중도금에 대하여 상법상 연 6%의 금액의 반환의무를 인정하는 바이고, 이를 초과하는 금액은 원고가 자신의 G조합에 대한 대출금채무를 이행하지 않아 발생한 것으로서 피고의 채무불이행으로 인한 손해로 볼 수 없거나, 특별손해로서 피고가 원고에게 그와 같은 손해가 발생한다는 사정을 알았거나 알 수 있었다고 볼 만한 사정이 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구도 이유 없다.

(원고는, 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 계약이 해제됨에 따라 이 사건 임대차계약 제7조 제1항에서 정한 위약금을 피고가 지급할 의무가 있다고도 주장하나, 이 사건 임대차계약 제7조 제1항은 임차인의 귀책사유나 일방적 해지 요청에 따라 계약이 해지된 경우에 손해배상예정액을 정한 것일 뿐이고, 이 사건과 같이 임대인의 귀책사유로 임대차계약이 해제되는 경우 적용된다고 볼 수 없다)

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사김혜선