

서울중앙지방법원 2024. 5. 21 선고 2023나72297 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 5. 21 선고 2023나72297 판결

서울중앙지방법원 2023. 11. 16 선고 2023가단5217773 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 유환

피고, 피항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 한기수

변론종결 2024. 4. 23.

판결선고 2024. 5. 21.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 11. 16. 선고 2023가단5217773 판결

주문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고들은

연대하여 원고에게 20,000,000원과 이에 대하여 2023. 6. 30.부터 2024.

5. 21.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 항소를 각 기각한다.

3. 소송총비용 중 50%를 원고가 부담하고, 나머지를 피고들이 부담한다.

4. 제1항 중 금전지급을 명하는 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고들은 연대하여 원고에게 40,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용과 수정사항

아래와 같이 수정·추가하는 사항을 제외하고, 제1심 판결 이유 중 제1, 2항 해당사항을 민사소송법 제420조 본문에 의하여 그대로 인용한다.

m 제1심 판결 4쪽 7행 아래에 다음과 같은 내용을 추가한다.

「설령 피고들이 이 사건 임대차계약을 위반하지 않았다고 하더라도 피고들이 물취한 위약금은 과도한 금액이므로 민법 제398조 제2항에 의해 70% 이상 감액되어야 한다.」

m 제1심 판결 4쪽 12행의 “전제자금대출”을 “전세자금대출”로 고친다.m 제1심 판결 7쪽 4~5행을 다음과 같이 고친다.

「3) 손해배상예정액 감액 여부

피고들이 계약금 물취를 주장하는 근거가 명확하지는 않으나, 계약서(갑 제2호증)에 의하면, “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 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.”라고 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 피고들이 계약금 4,000만 원을 물취한 것은 계약상 손해배상의 예정에 근거하고 있는 것으로 보이고, 원고도 같은 전제에서 손해배상예정액의 감액을 주장하고 있다.

손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에 법원은 적당히 감액할 수 있는데(민법 제398조 제2항), 피고들이 물취한 4,000만 원은 월 220만 원 차임에 임대차기간을 2년으로 정하고 있는 이 사건 임대차계약의 약 18개월 차임에 해당하는 금액이고, 보증금 4억 원에 법정이율을 적용한 금액을 더하여 감안하더라도 위 임대차계약이 예정하고 있는 경제적 이익의 40%가 넘는 금액¹⁾으로서 과다하므로, 피고들이 물취할 수 있는 금액을 2,000만 원으로 감액한다.

4) 소결

따라서 피고들은 연대하여 원고에게 감액된 금액을 제외한 나머지 계약금 2,000만 원(= 4,000만 원 - 2,000만 원)과 이에 대하여 이 사건 소장 송달일 다음 날인 2023. 6. 30.부터 금전지급의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 당심 판결선고일인 2024. 5. 21.까지는 민법에 의한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 의한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 위 인정범위를 넘는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.」

2. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 일부 인용하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론이 일부 달라 부당하므로, 원고의 피고들에 대한 항소를 일부 받아들여 위 인정금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고, 피고들에게 해당 금액의 지급을 명한다.

재판장 판사 김동현, 판사 이상아, 판사 송영환

1) 24개월간의 월 차임 합계액은 5,280만 원(= 220만 원 × 24)이고, 보증금 4억 원에 법정이율 연 5%를 적용하여 2년간 피고들이 얻게 되는 이자수익을 계산하면 4,000만 원(= 4억 원 × 5% × 2)이

되므로, 피고들이 이 사건 임대차계약으로 기대하는수익은 9,280만 원(= 5,280만 원 + 4,000만 원)이 된다. 피고들이 물취하고자 하는 금액 4,000만 원은 9,280만 원의 43.1%에해당하는 금액이다.