

서울중앙지방법원 2024. 9. 25 선고 2024가단5056456 판결 [계약금 반환 및 손해배상 청구의
독촉]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 지혜로

담당변호사 김지후

피 고 B

소송대리인 변호사 김석현

변 론 종 결 2024. 7. 17.

판 결 선 고 2024. 9. 25.

주 문

1. 피고는 원고에게 55,000,000원 및 그중 50,000,000원에 대하여는 2023. 11. 30.부터, 5,000,000원에 대하여는 2023. 12. 19.부터 각 2024. 9. 25.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2023. 11. 30.부터 이 사건 지급명령정본 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2023. 10. 28. 피고와 사이에, 피고로부터 서울 동작구 C아파트, D호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 보증금 5억 원, 차임 월 40만 원으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 5,000만 원을 지급하였다. 이 사건 계약의 일부 내용은 아래와 같다.

제6조 (계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전 까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제7조 (채무불이행과 손해배상의 예정) 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 다른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해 배상의 기준으로 본다.

특약사항:

- 현시설상태의 임대차계약으로 등기사항전부증명서상 하자 없는 상태를 확인 후 계약한다.
- 임대인은 잔금일 선순위 대출을 받을 예정으로 이에 임차인은 동의한다.

- 임대인의 전세보증반환보험(HUG 주택도시보증공사) 가입 조건의 계약이며, 잔금 후 선 순위 대출금액 상향으로 인한 가입 불가시 임차인은 전세계약을 즉시 해제할 수 있으며 이에 대한 이사 등으로 발생하는 부대비용을 손해비용으로 청구할 수 있다.

- 임대인은 임차인의 전세자금대출 받는데 동의 및 협조하기로 한다.

- 임대인은 본 계약체결 당시 국세, 지방세 체납, 근저당권 체납 사실이 없음을 고지한다.

나. 한편 이 사건 부동산에 관하여 피고와 종전 임차인 사이에 기간 2022. 10. 25.까지, 보증금 8억 원으로 한 임대차계약이 체결되어 있었다. 피고는 위 임대차보증금을 반환하기 위해 2023. 11. 1. E 주식회사로부터 7억 8,600만 원을 대출받고 같은 날 이 사건 부동산에 2023. 10. 24. 자 근저당권설정계약을 원인으로 채권최고액 9억 390만 원인 근저당권설정등기를 마쳤다. 피고는 2023. 11. 2. 종전 임차인에게 위 대출금을 합하여 8억 원을 지급하였다.

다. 원고는 2023. 11. 22.경 F은행에 전세자금 대출을 신청하였으나, 근저당권의 채권최고액이 9억 390만 원이고, 신청한 임차보증금이 5억 원으로 그 합계가 시가인 13억 1,000만 원을 초과하여 대출이 어렵다는 통보를 받았다. 이에 원고는 그 무렵 피고에게 “① 보증금을 3억 원으로 하고 나머지 금액을 월세로 지급하되 위 보증금 3억 원을 대출금 상환에 활용하거나, ② 대출 가능한 다른 은행을 통해 잔금일에 전세자금대출과 동시에 보증금 5억 원을 전액 상환하는 방안”을 제시하였고, 피고는 원고에게, “잔금일 전에 중도금 1억 9,600만 원을 지급하면 근저당권부 채무 중 1억 9,600만 원을 상환하고 2023. 12. 8.까지 감액 등기하여 전세자금대출이 가능하도록 하겠다”고 제안하였다.

라. 원고는 2023. 11. 28. 피고에게 “임대인의 일방적인 대출로 9억 원의 근저당권이 설정되고, 위 근저당권에 보증금 5억 원을 합하면 부동산의 시가를 초과하여 전세자금대출을 방해하는 등 이 사건 계약서의 특약조항을 위반하였고 이후 임대인의 비협조적인 태도”를 이유로 이 사건 계약을 해제하고 계약금을 반환할 것을 통보하였다.

마. 피고는 2023. 12. 26. 원고에게, “임차인이 잔금일 일부 상환 조건부로 전세자금대출 3억 원을 신청하여 새로운 잔금일에 잔금을 지급하고, 임대인은 잔금을 수령하여 기존 대출 일부를 상환하여 감액등기를 접수하고, 전세권 5억 원을 설정하는 방안”을 제시하면서 2024. 1. 12.까지 위 전세자금대출방안을 수용하거나 잔금을 지급하지 않으면 이 사건 계약이 2024. 1. 13. 자로

해제됨을 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 8, 10호증, 을 제1, 3, 5, 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

피고는 이 사건 계약 체결 당시 채권최고액 9억 390만 원인 근저당권설정계약을 체결한 사실을 고지하지 않았고, 원고로서는 근저당권의 채권최고액과 전세보증금의 합계가 부동산의 시세를 초과하는 것을 알았다면 이 사건 계약을 체결하지 않거나 다른 조건으로 이 사건 계약을 체결하였을 것이다. 피고의 근저당권설정으로 인해 원고는 전세자금대출을 받지 못하게 되었고 이는 이 사건 계약상 특약사항인 전세자금대출 협조의무를 위반한 것이다. 이 사건 계약은 피고의 이 사건 계약 제7조 및 신의칙 위반을 원인으로 한 원고의 2023. 11. 28. 자 해제 의사표시에 따라 해제되었으므로, 피고는 원고에게 기지급한 계약금 5,000만 원과 이 사건 계약 제6조에 따른 위약금 5,000만 원 합계 1억 원 및 이에 대하여 해제 통지 도달 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

피고는 이 사건 부동산의 종전 임차인에게 임대차보증금 8억 원을 반환하기 위해 종전 임차인의 퇴거일인 2023. 11. 2.경 이 사건 부동산에 근저당권을 설정할 것을 이미 알렸고 이를 특약사항에 기재하였으며, 보증금반환채권을 담보하기 위해 전세보증금반환보증보험에 가입하기로 하였다. 피고는 원고와 사이에 선순위 대출로 인한 근저당권설정금액과 보증금의 합계액을 10억 원 미만으로 하기로 약정하거나 원고의 전세자금대출을 보장한 사실이 없고 원고의 전세자금대출에 대해 협조할 의무를 부담할 뿐이므로 전세자금대출의 불가능을 이유로 한 이 사건 계약의 해제는 불가능하다.

3. 판단

가. 근저당권설정에 관한 피고의 고지의무 위반 여부

1) 이 사건 계약서에 임대인이 잔금일에 선순위 대출을 받을 예정이라고 기재되어 있고, 당시 이 사건 부동산의 부동산등기부에 근저당권설정등기가 없었으나, 이 사건 계약 체결 이후인 2023. 11. 1. '2023. 10. 24. 자 설정계약'을 원인으로 한 채권최고액 9억 390만 원의 근저당권설정등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 그러나 을 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고의 공인중개사 G과 피고의 공인중개사 H는 2023. 10. 23.경 '근저당권설정은 나가고 난 다음에 한다고 했기 때문에 현재 등기부에는 근저당권설정등기가 없다. 8억 원을 대출받아야 하니 새로운 임차인이 불안할 수 있기 때문에 주택도시보증공사의 보증보험가입을 조건으로 한다. 종전 임차인은 11월 2일 이사를 가고, 전세보증금반환대출을 받는다'는 취지로 대화한 사실이 인정되고, 이에 의하면 원고는 이 사건 계약 체결 전 공인중개사를 통해 피고로부터 피고가 2023. 11. 2.경 임대차보증금반환을 위해 약 8억 원을 대출받고 선순위 근저당권을 설정한다는 사실을 알고 있었다고 보인다. 이를 종합하면 위 1)의 인정사실만으로는 피고의 고지의무 위반 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

나. 전세자금대출 협조의무 위반 여부

위 각 증거와 갑 제7, 9호증, 을 제6, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 종전 임대차계약의 보증금이 2억 2,600만 원으로 이 사건 계약상 보증금 마련을 위해 약 2-3억 원을 대출받을 필요가 있었던 점, 피고의 공인중개사였던 H는 "원고가 2-3억 원 정도 전세금 대출을 받는데 피고에게 협조해 달라고 했고, 피고는 협조 동의해준다고 하면서 전세금 대출이 안될 수도 있으니 잘 알아보라고 했다. 원고는 전세금 대출 2-3억 원에 선순위 보증금 대출 7억 원을 합해도 10억 원이 안 되니 관찮을 것 같다고 했다"는 내용의 사실확인서를 제출한 점, 이 사건 계약서 특약사항에 임차인의 전세자금대출에 관한 임대인의 동의 및 협조 의무를 명시하고 있는 점, 원고는 근저당권설정금액과 임대차보증금 합계액이 이 사건 부동산의 시가를 초과하여 전세자금대출을 받지 못하였고, F은행뿐만 아니라 I은행 등에서도 선순위 근저당권의 채권최고액이 6억 7,850만 원 상당으로 감액되어야 전세자금대출이 가능한 상황이었는데, 피고는 원고에게 중도금을 지급할 경우

이를 이용하여 채무를 일부 상환하고 감액등기를 하여 전세자금대출이 가능하도록 하겠다고 한 점 등이 인정된다.

이를 종합하면, 피고는 이 사건 계약상 원고가 전세자금대출을 받을 수 있도록 협조할 의무를 부담함에도, 임대차보증금과 합하여 부동산의 시가를 초과하는 근저당권을 설정하였고, 이 사건 계약상 원고에게 중도금 지급 의무가 없음에도 전세자금대출을 가능하도록 하기 위한 감액 등기를 위해서 원고에게 중도금의 지급을 요구하는 등의 방법으로 위 협조义务的 이행을 거절하였다고 보인다. 위 각 증거 및 을 제7, 8, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 사정인 G이 2023. 10. 24. H에게 원고가 전세자금대출을 받지 않는다는 취지로 말하였다거나, 피고가 원고의 보증금반환채권을 담보하기 위해 HUG 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증에 가입하기로 약정한 사실만으로는 위 인정에 방해가 되지 않는다.

따라서 이 사건 계약은 원고의 위 계약해제의 의사표시가 피고에게 도달함으로써 민법 제546조에 의해 해제되었고, 피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복으로 기지급받은 계약금 5,000만 원을 반환할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 전세자금대출 협조义务는 부수적 채무에 불과하므로, 설령 피고가 이를 이행하지 않았다 하더라도 이에 기하여 이 사건 계약을 해제할 수는 없다는 취지의 주장을 한다. 상대방의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고, 이를 이행하지 않으면 계약의 목적이 달성되지 않아 채권자가 그 계약을 체결하지 않았을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 한다(대법원 2001. 11. 13. 선고 2001다20394, 20400 판결 참조). 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고는 전세자금대출을 받지 않으면 잔금 마련이 사실상 불가능했던 점, 원고는 이를 이 사건 계약 당시 피고에게 미리 고지하였고 그 이행의 확보를 위해 이 사건 계약서상 특약으로 기재한 점 등의 사정을 고려하면, 피고의 협조义务는 원고의 계약이행에 필요불가결한 것이었고, 피고가 협조를 거절하였다면 원고는 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것임을 예상할 수 있는바, 피고의 협조义务는 이 사건 계약의 주된 채무로 볼 수 있다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 손해배상义务

채무불이행에 따른 원고의 손해배상예정액의 지급 청구에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 원피고는 '계약해제에 따른 손해배상 시 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 약정하였고 이는 계약금 상당액을 손해배상액으로 예정한 것으로 해석되므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 계약금 상당액의 손해배상책임을 진다.

나아가 위 손해배상액의 예정액이 부당히 과다한지 여부에 관하여 본다. 위 예정액은 그 액수가 계약금 상당액인 5,000만 원이고, 이는 총 거래금액의 10%를 계약금으로 정하는 일반적 관행에 의한 것으로 보이기는 한다. 그러나 민법 제398조 제2항을 적용함에 있어 그 배상예정액의 절대금액만을 기준으로 그것이 부당히 과다한지 여부를 판단할 수는 없고, 손해배상 예정액을 감액하기 위한 요건인 '부당성'은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 인정되며, 특히 금전채무의 불이행에 대하여 손해배상액을 예정한 경우에는 위에서 든 고려요소 이외에 통상적인 연체금리도 고려하여야 한다(대법원 2017. 8. 18. 선고 2017다228762 판결 참조).

이 사건에서 ① 피고의 전세자금대출 협조의무는 이 사건 계약의 본질적인 내용을 구성하는 채무는 아니어서 피고의 채무불이행에 대한 비난가능성이 크지는 않고, 그것이 이 사건 계약의 목적 달성 불능에 미치는 영향 역시 절대적인 것은 아닌 점, 또한 피고로서는 원고가 전세자금대출 신청이 거부된 후 피고에게 제시한 해결방안을 수용해야할 의무가 없었고, 비록 이 사건 계약 해제 통지 이후이기는 하나 원고에게 전세자금대출에 협조할 의사를 표시했던 점, ② 원고는 이 사건 부동산에 이사, 입주하지 않은 채 단지 피고에게 계약금만을 지급한 후 약정 잔금지급기일 이전에 계약을 해제하고 이 사건 부동산을 가압류하였는바, 특별한 사정이 없는 한 계약금 상당액을 피고로부터 지급받으면 피고의 채무불이행으로 인해 입은 재산상 손해는 전보될 것으로 보이고, 달리 원고에게 어떤 손해가 없는 점, ③ 위와 같이 원고는 2023. 10. 28. 5,000만 원을 계약금으로 지급하였는데, 그로부터 불과 한 달만인 2023. 11. 28. 원고가 이 사건 계약을 해제하고 그 지급금액의 100%에 해당하는 금액을 손해액으로 전보받는 것은 현재의 금융권 이자율 등을 감안할 때 사회통념상 지나치게 큰 이익에 해당하는 점 등 변론 전체의 취지를 종합하면, 계약금 5,000만 원 상당의

손해배상예정액은 부당히 과다하므로, 민법 제398조 제2항에 의해 이를 500만 원으로 감액한다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 위 합계 5,500만 원(= 원상회복액 5,000만 원 + 손해배상액 500만 원)과 그중 5,000만 원에 대하여는 지급일 이후로서 원고가 구하는 2023. 11. 30.부터, 500만 원에 대하여는 원고가 피고를 상대로 손해배상금의 지급을 최고하였다고 볼 수 있는 서울중앙지방법원 2023카단835699 부동산가압류 사건의 결정등본 송달일 다음날인 2023. 12. 19.부터 각 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 9. 25.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 한나라