

부산지방법원 2022. 10. 20 선고 2022가단325434 판결 [보증금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이지원

피 고 B

변 론 종 결 2022. 10. 13.

판 결 선 고 2022. 10. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 원고로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에, 230,000,000원을 지급하고,
나. 31,932,818원 및 이에 대하여 2022. 7. 6.부터 2022. 10. 20.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다
값는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/20은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고에게 36,932,818원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달
다음날부터 이 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 값는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한

돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 임대차계약

(1) 원고는 2019. 7. 12. 피고로부터 부산 동구 C아파트, D동 E호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을

① 임대차기간 2019. 10. 17.부터 2021. 10. 16.까지, ② 임대차보증금 2억 3,000만원의 각 조건으로 임차하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

(2) 원고는 그 무렵 피고에게 위 임대차보증금을 지급한 후, 이 사건 부동산에 전입하고 거주해 왔다.

나. 계약의 종료

그 후 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었는데, 피고는 2022. 1. 30.경 원고에게 ‘이사비 150만원을 지급할테니, 이 사건 부동산에서 퇴거해 달라’고 요구하였고, 이에 원고도 그 무렵 ‘이사갈 집을 구하겠다’고 답변하였다.

다. 신규 임대차계약의 체결

(1) 원고는 2022. 3. 22. 피고와 ‘2022. 4. 19. 이 사건 부동산을 인도함과 동시에 임대차보증금 2억 3,000만원과 이사비 150만원을 지급받기’로 합의하였다.

(2) 이에 따라, 원고는 2022. 3. 23. F으로부터 부산 동구 G건물 H동 I호를 ‘① 임대차보증금 3억원(계약시 계약금 3,000만원, 잔금 2억 7,000만원), ② 임대차기간 2022. 4. 19.부터 2024. 4. 18.까지, ③ 임대인 또는 임차인이 이 계약을 불이행할 경우 상대방은 서면으로 최고하고 이 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 손해배상을 청구할 수 있고, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한

계약금을 손해배상의 기준으로 본다(제7조)’는 각 조건으로 임차하는 임대차계약서를 작성한 후(이하 ‘신규 임대차계약’이라 한다), 계약금 3,000만원을 지급하였다.

(3) 원고는 그 무렵 신규 임대차계약에 따른 전세금 담보대출을 신청하였다.

라. 피고의 임대차보증금 반환 지체

(1) 피고는 딸을 통해 2022. 4. 18. 원고에게 ‘임대차보증금 반환일자를 같은 달 27.로 연기해 달라’고 부탁하였고, 원고는 ‘중개인을 통해 F에게 말해 보겠다. 다만, 반환일자 연기로 인한 비용은 피고가 부담하여야 한다’고 답하였다. 원고는 같은 날 F과 잔금일 및 임대차기간 개시일을 2022. 4. 29.로 변경하기로 하였다.

(2) 원고는 2022. 4. 26. 피고의 딸에게 ‘예정대로 27일에는 임대차보증금을 반환할 수 있느냐?’고 확인하였는데, 피고의 딸은 ‘대출이 지체되어 2022. 5. 2.까지 반환할 수 있다’며 양해를 구하였다. 이에 원고는 ‘믿지 못하겠으니, 대출을 신청한 자료를 보여 달라’고 요구하였으나, 피고의 딸은 응하지 않았다.

(3) 원고는 그 직후 피고에게 연락하여 대출신청조차 하지 않은 사실을 확인하고, ‘피고의 합의 위반에 따라, F에게 임대차보증금을 지급할 수 없게 되었으므로, 신규 임대차계약을 파기하고, 전세금 담보대출 신청을 철회하겠다’고 통지하였다.

마. 신규 임대차계약의 해제

F은 2022. 5. 3. 원고에게 ‘잔금 지급 지체에 따라 신규 임대차계약을 해제하고, 계약금을 물취한다’고 통지하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 9호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론의 전취지]

2. 주장 및 판단

가. 임대차보증금 반환의무 및 손해배상 책임의 발생

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차보증금 반환 의무의 이행을 부당하게 지체하였다고 할

것이므로, 원고에게 위 임대차보증금 2억 3,000만원을 반환하고, 위 임대차보증금의 반환지체에 따른 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 손해배상의 범위

(1) 물취된 계약금

원고가 신규 임대차계약의 계약금 3,000만원을 물취당한 사실은 앞서 보았고, 갑제6호증, 갑제7호증의1, 2, 갑제8호증의1, 2의 각 기재에 변론의 전취지를 종합하면, 원고는 2022. 3. 22. 신규 임대차계약에 따른 계약금 3,000만원 중 1,500만원을 F에게 직접 송금하고, 차액 1,500만원은 중개인 J에게 빌려서 지급한 사실, 원고는 신용대출금으로 J에게 차용한 1,500만원을 변제한 후, 그 신용대출이자로 합계 113,818원을 부담하였던 사실이 인정되고, 위 인정사실에, ① 원고가 위 계약금을 물취당한 것은 피고로부터 임대차보증금을 반환받지 못해 F에게 잔금 지급을 지체하였기 때문인 점, ② 당시 원고는 피고에게 위와 같은 사정을 미리 고지하였던 점 등을 종합하면, 피고는 원고에게 계약금 물취에 따른 손해로 합계 30,113,818원을 배상할 의무가 있다.

(2) 이사비용

갑제9호증의1 내지 4의 각 기재에 변론의 전취지를 종합하면, 원고는 신규 임차한 아파트로의 이사비용 150만원을, 입주청소비용 319,000원을 각 지출한 사실이 인정되고, 위 인정사실에, 신규 임대차계약의 파기로 인해 원고는 위 돈을 고스란히 손해보았던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고는 원고에게 위 이사비용 합계 1,819,000원을 배상할 의무가 있다.

(3) 위자료

원고는 ‘당시 피고가 원고에게 폭언을 하는 등으로 인해 정신적 고통을 당하였으므로, 위자료 500만원을 지급할 의무가 있다’고 주장하나, 일반적으로 타인의 불법행위 등에 의하여 재산권이 침해된 경우에는 그 재산적 손해의 배상에 의하여 정신적 고통도 회복된다고 보아야 할 것이므로 재산적 손해의 배상에 의하여 회복할 수 없는 정신적 손해가 발생하였다면, 이는 특별한 사정으로 인한 손해로서 가해자가 그러한 사정을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 그 손해에 대한 위자료를 청구할 수 있다(대법원 2004. 3. 18. 선고 2001다82507 전원합의체 판결)고 할 것인데,

당시 원고도 피고측에게 거친 언사를 사용하였던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 원고가 제출하는 각 증거들만으로는 위와 같은 특별한 사정의 존재를 인정하기 부족하므로, 이 부분 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

그렇다면, 피고는 원고에게, ① 이 사건 부동산의 인도와 상환으로 임대차보증금 2억 3,000만원을 반환하고, ② 31,932,818원(30,113,818원 + 1,819,000원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2022. 7. 6.부터 이 판결선고일인 2022. 10. 20.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 일부 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김도균

별지

부동산 목록

[집합건물] 부산 동구 K에 있는 L아파트 D동 제26층 E호

1동 건물의 표시

부산 동구 K에 있는 L아파트 D동

[도로명주소] 부산 동구 C

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트지붕 36층

공동주택(아파트)

지4층 203.5358㎡

지3층 203.6202㎡

지2층 208.2249㎡

지1층 169.2084㎡

1층 220. 1977㎡

2층 내지 36층 각 684.5092㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

부산광역시 동구 K 대 13594.6㎡

전유부분의 건물의 표시

제26층 E호 철근콘크리트구조 69.4800㎡

대지권의 표시

소유권대지권 13594.60분의 14.1411

