

서울북부지방법원 2022. 11. 16 선고 2021나40134 판결 [부당이득금 반환 등]

재판경과

서울북부지방법원 2022. 11. 16 선고 2021나40134 판결

서울북부지방법원 2021. 9. 30 선고 2021가소6281 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 박한신

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 대진

담당변호사 김민성

변론 종결 2022. 10. 19.

판결 선고 2022. 11. 16.

제1심판결 서울북부지방법원 2021. 9. 30. 선고 2021가소6281 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 원고에게 21,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2020. 6. 11. C과 피고 소유의 서울 노원구 D아파트 E호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 매매대금 467,000,000원(계약금 47,000,000원, 중도금 186,000,000원, 잔금 234,000,000원)에 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다(실제로는 C의 어머니인 F이 아래와 같은 원고에 대한 중개 의뢰 및 이 사건 아파트의 매매계약 체결에 관여하였다).

나. 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 C과 매매대금 잔금의 지급기일을 2020. 8. 31.로 정하되, 위 잔금 마련과 관련하여 아래와 같이 합의하였다.

[특약사항] 1) 4. 매도인은 매수인의 임대차(전세계약, 전세자금대출, 집보여주기)에 협조해주기로 하고, 매수인이 해당기간내에 임차인을 구하지 못할 경우 매수인이 직접 잔금을 납부한다.

6. 매수인이 잔금일에 잔금을 납부하지 못할 경우 계약은 자동파기되며 계약금은 위약금이 되어 매도인은 예상손해배상액을 매수자에게 청구할 수 있다.

다. 부동산공인중개사인 원고는 매수인인 C의 의뢰로 이 사건 매매계약을 중개하였고, 이어 2020. 6. 20. 원고의 중개로 C의 위 잔금 마련을 위하여 피고와 G 사이에 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 210,000,000원(계약금 21,000,000원은 계약 시에, 잔금 189,000,000원은 2020.

8. 31.에 각 지불), 임대차기간 2020. 8. 31.부터 2022. 8. 31.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)이 체결되었는바, 그 주요 내용은 아래와 같다. G은 이 사건 임대차계약 체결 당일 피고에게 계약금 21,000,000원을 지급하였다(이하 '이 사건 계약금'이라 한다).

[이 사건 임대차계약서]

제5조(계약의 해제)

임차인이 임대인에게 계약당시 계약금 또는 보증금 명목으로 금전이나 물건을 교부한 때에는 다른 약정이 없는 한 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지불할 때까지는 임대인은 계약금의 배액을 상환하고 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

[특약사항]

2. 본계약은 매매진행중이며 잔금시 매수인(C, 주민등록번호 및 전화번호 생략)으로 소유권이전등기 서류를 보고 잔금이행기로 하며 매수인은 샷시전체교체, 화장실수리, 싱크대, 신발장 교체와 칠, 도배, 장판, 전등및스위치(콘센트) 교체, 세탁실문틀과 문짝교체-안방, 작은방 문교체, 거실문틀철거를 하여주기로 한다.

4. 계약금은 소유주계좌 송금기로 한다(농협 계좌번호 생략, B)

라. 원고는 이후 C이 당초 계획과 달리 직접 피고에게 잔금을 지급하고 입주할 의사를 밝히면서 이 사건 임대차계약의 중개를 원고에게 명시적으로 의뢰하지 아니한 것을 문제 삼자, G과 사이에 기지급한 계약금 원금만을 반환받고 이 사건 임대차계약을 해제하기로 합의한 다음 2020. 6. 26. 피고를 대신하여 G에게 이 사건 계약금 상당액인 21,000,000원을 지급하였다.

마. 한편, 피고는 2020. 8. 31. C에게 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 2020. 9. 16. C로부터 미지급 잔금 21,000,000원을 지급받아 이 사건 매매계약에 따른 매매대금을 전부 지급받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 제9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제2, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

이 사건 임대차계약서상 피고가 임대인으로 기재되어있으나, 이는 이 사건 아파트의 당시 소유자인 피고로 한 것일 뿐, 이 사건 임대차계약의 실제 임대인은 C이다. 그런데 이 사건 임대차계약이 C과 G 사이의 합의로 해제되었으므로 피고는 자신이 지급받은 이 사건 계약금을 G에게 반환하여야 한다. 그런데, 원고가 피고를 대신하여 G에게 이 사건 계약금 상당액을 반환해주었으므로 피고는 원고에게 위 계약금 상당액의 돈을 구상하여 줄 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

이 사건 임대차계약의 당사자는 피고이다. 피고의 최고에도 불구하고 G이 이 사건 임대차계약을 이행하지 아니하여 피고가 이를 이유로 2020. 9. 22. 위 계약을 해제하였으므로, 이 사건 계약금은 이 사건 임대차계약상 손해배상액의 예정에 따라 몰취되었다.

3. 판단

가. 살피건대, 위 기초사실에 나타난 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 매매계약은 피고가 C의 이 사건 아파트와 관련한 임대차계약 체결에 협조하며, C이 잔금 지급기한 내에 임차인을 구하지 못할 경우 직접 잔금을 납부한다고 정하고 있는 점, ② 이 사건 임대차계약의 특약사항에 의하더라도 이 사건 아파트의 소유권이 곧 C으로 변경될 것을 전제로, 계약상 임대인인 피고가 아닌 매수인 C이 임대인의 지위에서 임차인 G에게 새시 교체, 화장실 수리, 도배 및 장판 교체 등을 해주기로 약정한 점, ③ 피고와 C은 이 사건 아파트에 관한 임대차계약을 체결하여 잔금에 충당하려 했던 것으로 보이는 점에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 조만간 매수인 C이 이 사건 아파트의 소유권을 취득하여 임대인 지위를 승계할 것을 전제로 단지 임대인 명의만을 당시 소유자였던 피고로 기재하게 된 것에 불과하므로, 이 사건 매매계약이 파기되지 않고 있던 상황 하에서는 이 사건 임대차계약의 해제 권한은 매수인인 C에게 있다고 봄이 타당하다(따라서, 피고에게 이 사건 임대차계약의 해제 권한이 있음을 전제로, 이 사건 임대차계약이 G의 채무불이행으로 해제되었고 그에 따라 이 사건 계약금이 몰취되었다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다2)).

나. 나아가 앞서 든 증거, 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2020. 6. 25. C과 이 사건 임대차계약을 합의 해제하고 이 사건 계약금을 반환하는 방법에 대하여 논의하면서 C으로부터 이 사건 계약의 해제와 관련한 권한을 위임받은 사실이 인정되고, 이에 따라 그 무렵 C

내지는 C을 대리한 원고가 임차인 G와 사이에 이 사건 계약금만을 반환하고 이 사건 임대차계약을 해제하기로 합의한 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 적법하게 합의 해제되었으므로, 피고는 G에게 자신이 지급받은 이 사건 계약금을 반환할 의무가 있다고 할 것인바, 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 계약금과 별도로 C으로부터 이 사건 매매계약에 따른 매매대금 전액을 지급받은 피고로서는 이 사건 계약금을 G에게 대신 반환하여 준 원고에게 위 계약금 상당의 돈을 구상할 의무가 있다.

따라서 피고는 원고에게 구상금 21,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2021. 4. 6.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이창열

판사주철현

판사정경수

1) 특약사항을 그대로 옮겨 적는다. 이하 같다.

2) 더구나 피고가 계약 해제를 주장하는 시점은 이미 이 사건 아파트의 소유권이 C에게 이전된 이후이다.