

대전지방법원 서산지원 2023. 8. 22 선고 2023가단50504 판결 [계약금등 반환청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 이병선

피 고 C

소송대리인 변호사 강신관

변 론 종 결 2023. 5. 30.

판 결 선 고 2023. 8. 22.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 22,500,000원 및 그 중 각 13,000,000원에 대하여는 2022. 6. 19.부터, 그 중 각 2,000,000원에 대하여는 2022. 7. 19.부터, 그 중 각 7,500,000원에 대하여는 2023. 1. 16.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 각 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들은 2022. 6. 19. 피고와, 피고로부터 매매대금을 2억 6,000만 원(계약금 2,600만 원은 계약시, 중도금 400만 원은 2022. 7. 19., 잔금 4,000만 원은 2022. 12. 30.에 각 지급하고, 임대차보증금 1억 9,000만 원은 현 상태에서 매수인이 승계함)으로 정하여 당진시 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 매매계약의 특약사항 4항(이하 ‘이 사건 특약’이라 한다)은 ‘현 세대는 2020. 12. 30.(2022. 12. 30.의 오기로 보인다) 만기 전세 1억 9,000만 원의 세입자가 있음(신규 매수인과 전세금 증액 후 연장계약 예정임)’이라고 정하고 있다.

나. 원고들은 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 2022. 6. 19. 2,600만 원, 2022. 7. 19. 400만 원을 각 지급하였다.

다. 원고들과 피고는 2022. 12. 14.경 ‘이 사건 아파트 임대차계약 갱신시 임대차보증금을 예상보다 낮은 액수인 2억 원으로 정하였다’는 이유로 이 사건 매매계약의 매매대금을 2억 5,700만 원으로 변경하기로 합의하였다.

라. 원고 A은 2022. 12. 30. 피고와 이 사건 매매계약의 중개인 F을 만났다. 당시 피고와 F은 ‘이 사건 아파트의 임차인이 임대차보증금을 1억 9,000만 원으로 하겠다고 한다’면서 매매대금 200만 원을 감액하겠다는 제안을 하였으나 원고 A은 이를 거절하였다.

마. 원고들은 2023. 1. 3. 피고에게 ‘원고들의 대리인인 이병선 변호사 사무실에 매매잔금과 소유권이전등기에 필요한 서류를 맡길 것이니 2023. 1. 13. 14:00까지 소유권이전등기절차의 이행 및 원고들과 기존 세입자 사이에 임대차보증금을 2억 원으로 하는 임대차계약 체결 이행을 주선할 수 있도록 준비해 달라. 피고가 위 의무를 이행하지 않는 경우 이 사건 매매계약은 피고의 귀책사유로 2023. 1. 15. 해제된다’는 취지의 서면을 내용증명우편으로 발송하였다.

바. 한편, 피고는 2022. 12. 30. 이 사건 아파트의 기존 임차인 G과, 임대차보증금을 1억 9,000만원, 임대차기간을 2년으로 정하여 위 아파트를 G에게 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였다가 2023. 1. 5. 임대차보증금을 2억 원(증액된 1,000만 원은 2023. 1. 5.까지 지불함)으로 증액하고, 임대차기간을 2023. 1. 5.부터 2년으로 정하여 변경계약(이하 '이 사건 변경계약'이라 한다)을 체결하였으며, G은 2023. 1. 6. 확정일자를 부여받았다.

사. 1) 피고는 2023. 1. 6. 원고에게, 이 사건 변경계약서를 첨부하여 '이 사건 변경계약을 체결하였으므로 원고들은 2023. 1. 11.까지 이 사건 매매계약 잔금을 지급한 후 소유권이전등기에 필요한 서류 및 이 사건 변경계약서를 수령하기 바라며, 미이행시 계약금 3,000만 원을 몰수하고 이 사건 매매계약을 해제하겠다'는 취지의 서면을 내용증명우편으로 발송하였다.

2) 피고는 2023. 1. 13. 이 사건 아파트의 소유권이전등기절차에 필요한 서류를 지참하여 이병선 변호사 사무실에 방문하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제3, 4, 9, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장취지

이 사건 매매계약 체결 당시 원고들과 피고는, 이 사건 아파트에 관하여 기존 세입자의 임대차보증금을 증액한 후 그 차액을 기존 세입자로부터 지급받아 매매대금 일부로 지급하고 나머지 잔금은 피고의 기존 임대차반환채무를 인수하기는 것으로 합의하였는바, 피고에게는 원고들이 기존 임차인과 임대차계약을 체결하는 데 협조할 의무가 있다.

원고들은 2022. 12. 30. 매매잔금 전액의 이행을 제공하였으나 피고는 기존 임차인이 임대차보증금의 증액을 거부한다는 사실을 알렸고, 이에 원고들은 피고에게 2023. 1. 13.까지 피고가 기존 임차인과 임대차보증금을 2억 원으로 하는 계약을 체결하지 못하는 경우 이 사건 매매계약은 2023. 1. 15. 해제됨을 통지하였다.

그런데 피고는 2023. 1. 6.경 진위여부가 의심스러운 전세계약서를 원고들에게 발송하였을 뿐 2023. 1. 13. 원고 A과 만나는 자리에 기존 임차인을 데려오지 않았고 위 전세계약서의 내용에 관한

기존 임차인의 의사를 원고 A에게 확인시켜주지도 않았다. 따라서 이 사건 매매계약은 피고의 귀책사유로 해제되었다고 할 것이므로, 피고는 원고들에게 원상회복 및 손해배상으로 청구취지 기재 금원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

원고들은 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 ‘원고들이 기존 임차인과 임대차계약을 체결하는 데 협조할 의무’를 이행하지 않았다고 주장하면서 이 사건 매매계약의 해제를 주장하고 있다.

민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 여러 사정에 비추어 보면, 이 사건 매매계약에서 피고에게 원고들과 G 사이의 임대차계약을 직접 체결하게 할 의무나 G에게 원고들과 임대차계약을 체결할 의사가 있는지 여부를 확인시켜 줄 의무가 도출된다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 설사 원고들 주장과 같이 피고에게 위와 같은 의무가 있다고 하더라도 그러한 의무가 이 사건 매매계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 원고들이 이 사건 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도에 이른다고 보기는 어려워 위와 같은 의무는 부수적 의무에 불과하다고 할 것이므로 이와 다른 전제에 선 원고들의 계약 해제 주장은 나머지 점에 관하여 더 살필 필요 없이 이유 없다.

1) 이 사건 아파트에 관하여 임대차관계가 존속, 유지되는 것은 이 사건 매매계약에 따라 원고들이 매매대금 일부를 마련하는 방식에 관한 것이다.

2) 원고들과 피고는 2022. 12. 14.경 G이 임대차계약 갱신시 임대차보증금을 원고들과 피고가 예상했던 것보다 낮은 금액인 2억 원으로 하는 임대차계약을 체결하겠다는 의사를 표시하자 매매대금을 2억 5,700만 원으로 감액하기로 합의하기도 하였다.

3) 이 사건의 경우 주택임대차보호법에 따라 매수인으로서의 매매목적물에 관한 임대차계약상 임대인의 지위를 양수하게 되고 G의 임대차기간 만료일은 2022. 12. 30.이었으므로 원고들이 직접 임대차계약을 체결하는 경우와 피고가 갱신한 임대차계약을 승계하는 경우 계약의 주요내용에 있어서 아무런 차이가 없게 된다.

4) 피고는 이미 2022. 12. 14.경 G에게 임대차계약 갱신 의사가 있다는 사실을 확인하여 이를 원고들에게 알렸을 뿐 아니라 원고들이 요구한 기한 내인 2023. 1. 6. G과 임대차보증금을 2억 원으로 하는 이 사건 변경계약을 체결하였다. 원고들의 잔금지급 이행의무와 피고들의 소유권이전등기의무가 모두 이행되지 않고 있는 상황이었으므로 피고가 이 사건 변경계약을 체결하였다고 하더라도 원고들은 주택임대차보호법에 따라 이 사건 변경계약의 임대인 지위를 양수하게 되어 원고들이 매매대금의 지급에 갈음하여 인수하게 되는 임대차보증금 반환채무 액수에는 아무런 영향이 없게 된다.

5) 피고가 원고들에게 이 사건 변경계약 체결사실을 알리면서 이 사건 변경계약서를 교부한 이상 원고들은 G에게 직접 이 사건 변경계약의 진위여부를 확인할 수 있었을 것으로 보이며 피고가 직접 G을 대동하여 원고들과의 임대차계약 체결을 주선해야 할 특별한 필요성도 인정되지 않는다.

3. 결론

원고들의 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다.

판사 강문희