

서울동부지방법원 2022. 8. 17 선고 2021나36535 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

서울동부지방법원 2022. 8. 17 선고 2021나36535 판결

서울동부지방법원 2021. 11. 25 선고 2021가단105492 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인(유한)이현

담당변호사 권남규, 김유정, 민윤기, 박지선, 이복동, 정연수, 최대건, 강동훈

피고, 항소인B

변론 종결 2022. 7. 13.

판결 선고 2022. 8. 17.

제1심판결 서울동부지방법원 2021. 11. 25. 선고 2021가단105492 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 37,000,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 7.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

항 소 취 지

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결 인용

당원의 판결 이유는 다음과 같은 판단을 추가하는 외에는 제1심 판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 그대로 인용한다.

2. 판단

피고는, 피고측 중개인 F은 신혼부부 전세임대 II에 관하여 들어본 적이 없다고 하고 있고, 이 사건 전세계약서상 임차인은 원고인 반면 신혼부부 전세임대 II 지원신청서상 신청인은 그 배우자인 G라서 이 사건 특약사항은 원고의 귀책사유이며, LH공사 권리분석 법무담당자는 전세금 조정이 가능하면 조정금액을 알려달라고 요청했으나, 원고가 피고에게 이를 숨기고 알리지 않았고, 피고가 원고에게 LH공사 대출승인거절 이유가 있는 객관적인 서류를 확인하면 계약금을 전부 반환하겠다고 하였으나, 원고가 서류 대신 소장을 보낸 점 등에 비추어, 원고가 이 사건 전세계약을 체결한 이유가 유사시 아무런 피해 없이 계약을 파기하려고 의도적으로 사전 계획을 세우지 않았나 하는 생각까지 들며, 이 사건 전세계약서 제7조에 따라 원고의 과실로 인하여 보증금은 피고에게 귀속된다고 주장한다. 살피건대, 갑 제9, 10, 13호증, 을 제6, 8 내지 13호증의 각 기재, 제1심 법원의 LH공사에 대한 각 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 피고로부터 전세계약 중개를 의뢰받은 중개인 F은 원고측 중개인 H를 통하여 원고가 최소한 LH공사로부터 자금을

지원받아 보증금을 지급하려고 하는 사정을 알고 있었던 점, 원고는 일단 가계약을 체결하고, 권리분석을 통해 실제 LH공사의 지원이 가능할 경우 정식 계약을 체결하려고 하였으나, 피고측에서 바로 계약을 체결하자고 하여 일단 2020. 12. 22. 이 사건 전세계약서를 작성하되 다만, LH공사로부터 실제로 지원을 받지 못할 경우를 대비하여 그러한 경우에는 계약금은 즉시 반환하기로 하는 이 사건 특약사항의 기재를 요구했던 점, 이 사건 특약사항의 기재 자체로서 이 사건 전세계약서 작성 당시에는 피고측 중개인 F 뿐만 아니라 피고 본인도 원고의 보증금 마련이 반드시 '신혼부부 전세임대 II' 방식은 아니더라도 LH공사로부터의 어떤 지원과 밀접하게 관련되어 있다는 사실 자체는 인정하고 있었다고 볼 수 있는 점, LH공사 임대주택 정보센터(인터넷주소 1 생략)에도 'LH 전세자금대출' 배너 하위 항목에서 '전세임대주택'을 설명하고 있는 점에 비추어, 이 사건 특약사항에 '임대인은 LH 전세자금대출에 동의하며'로 기재하였더라도 이러한 표현이 보증금 조달방법에 관한 당사자의 인식과 근본적인 차이가 있다고 보기 어려운 점, 피고는 만약 원고가 이 사건 전세계약 체결 당시 피고에게 전세자금 대출이 아니라 전세임대 지원 방식이라는 내용을 자세히 밝혀 주었더라면 이 사건 전세계약을 체결하지 않았을 지도 모른다고 주장하면서도(2021. 7. 9.자 피고 준비서면 2쪽) 신혼부부 전세임대 II 제도로써 LH공사와 전세계약 체결을 거절할 이유가 없다고 하고 있고(2022. 7. 23.자 피고 준비서면 18쪽), 피고를 대리한 I이 2021. 1. 11. 원고로부터 계약금의 반환을 요구받은 후 같은 달 19. LH공사 담당 실장과 통화하면서 '명목상 전세자금 대출이 있느냐, 없느냐 그것부터' 알아본 점에 비추어, 이 사건 전세계약 체결 당시에는 피고가 신혼부부 전세임대 II 지원과 전세자금 대출의 세부적인 차이를 정확히 몰랐던 것으로 보이고, 따라서, 반드시 그러한 차이 때문에 이 사건 전세계약의 체결 여부가 달라졌을 것이라고 단정하기 어려운 점, 이 사건 부동산이 신혼부부 전세임대 II 지원불가 주택으로 판명된 이유가 객관적으로 이 사건 부동산의 부채비율 때문인 이상 단지 신혼부부 전세임대 II 지원신청서와 이 사건 전세계약서 명의인이 다르다거나 이후 원고가 피고에게 LH공사의 지원불가 이유 자료를 보내주지 않았더라도 어차피 그로 인하여 피고의 계약금 반환의무 여부가 달라진다고 할 수 없는 점, 일단 이 사건 특약사항이 기재된 이상 LH공사로부터의 지원 조건을 맞추기 위하여 이 사건 전세계약과 다른 내용으로 다시 보증금액을 조정해야 할 의무가 있다거나 조정하더라도 다시 계약이 체결될 수 있다고 보장하기 어려운 점, 이 사건 특약사항이

아니라 이 사건 전세계약서 제7조가 적용되어야 하는 원고의 채무불이행을 인정할 수 없는 점 등에 비추어, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박남천

판사박태안

판사윤경아