

서울중앙지방법원 2023. 12. 19 선고 2023가단5220816 판결 [계약금 반환 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 11. 5 선고 2024나6037 판결

서울중앙지방법원 2023. 12. 19 선고 2023가단5220816 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 정유진

피고B

소송대리인 변호사 안정현

변론 종결 2023. 11. 14.

판결 선고 2023. 12. 19.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 75,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위, 관계 등

피고는 서울 강남구 C아파트 D호(전용면적 99.967m², 이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 소유자이다. 원고는 피고와 이 사건 아파트 임대차계약을 체결하였다가 계약금만 지급한 상태에서 원고의 사정으로 임대차계약의 잔금을 지급하지 못하여 계약 해제를 당한 임차인으로서, 직업이 변호사이다.

나. 임대차계약의 체결 및 해제 경위

(1) 원고는 소외 E으로부터 서울 강남구 C아파트 F호(전용면적 113.808m², 이하 'F호 아파트'라 한다)를 차임 없이 임차보증금 15억 원, 임대차기간 2020. 7. 21.부터 2022. 7. 20.까지의 조건으로 임차하여 거주하다가, 2022. 2.경 E으로부터 임대차기간이 종료하면 자신이 직접 거주할 예정이어서 갱신을 하지 못하게 되었다는 통지를 받았다.

(2) 이에 원고는 2022. 5. 27. 피고와 이 사건 아파트를 임대차보증금 10억 원, 월 차임 330만 원, 임대차기간 2022. 8. 9.부터 2024. 8. 9.까지로 하되, 계약금 1억 원은 계약시 지불하고, 잔금 9억 원은 2022. 8. 9. 지불하는 조건으로 임차하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 원고는 계약 당일 계약금 1억 원을 피고에게 지급하였다. 이 사건 임대차계약 중 계약의 해제 및 손해배상예정과 관련된 조항은 다음과 같다.

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

제7조[채무불이행과 손해배상액의 예정] 임대인 또는 임차인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이

있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

(3) 그런데 F호 아파트 임대인인 E이 2022. 7. 15.경 F호 아파트 임대차보증금 반환용 자금 마련이 어렵다며 보증금을 5%만 올리는 조건으로 F호 아파트 임대차계약을 갱신하여 원고가 계속 거주하는 것에 대한 제안을 하였다. 이에 원고는 E으로부터 임대차보증금을 반환받지 못하면 원고가 이 사건 아파트에 대한 잔금을 지급하는 것이 어려운 상황이 초래되는 것 등을 감안하여 F호 아파트에 계속 거주하는 것으로 결정을 내리고, 2022. 7. 17. 이 사건 임대차계약을 체결한 공인중개사에게 전달하며 임대인인 피고의 사전승낙을 얻지도 아니하고 임의로 '월세 차액을 원고가 부담할 테니 보증금 10억 원에 월차임을 최대 230만 원까지 낮춰 새로운 임차인을 물색하여 달라'는 요청을 하는 한편, 피고에게는 2022. 7. 19. 전화를 통하여 "이 사건 아파트에 예정대로 입주하기는 어려운 상황이지만 잔금일에 일단 잔금은 지급하고 이 사건 임대차계약을 이행하겠다. 다만 원고가 새로운 임차인을 주선해 오면 만료일보다 빨리 계약을 종료할 수 있도록 해달라."는 취지로 요청하였는데, 이와 같은 원고의 요청에 대하여 피고는 계약이행이 되면 원고가 동일 조건의 신규 임차인을 물색하여 이 사건 임대차계약을 중도해지하는 것에 협조하겠다는 입장을 보였다.

(4) 이후 원고는 2022. 7. 21. E과 F호 아파트에 대하여 임차보증금을 75,000,000원(5%) 인상하고(인상 후 보증금 총액 15억 7,500만 원), 임대차기간은 24개월간 연장하기로 하는 내용의 갱신약정을 체결하였다.

(5) 피고는 2022. 8. 2.경 공인중개사를 통하여 잔금 지급이 예정대로 이루어질 수 있는지를 확인하며 "잔금일에 잔금 지급이 되지 않으면 본 계약서대로 진행하겠다."는 의사를 전달하도록 하였는데, 원고의 배우자는 공인중개사에게 "준비가 안 되어 잔금일에 잔금 지급이 안 될 것 같고, 이행지체에 따른 손해배상 문제만 남은 거니까 피고 쪽에서 알아서 대응하라고 하고 당분간 연락하지 말자"는 반응을 보였다. 공인중개사로부터 이러한 원고 측의 반응을 전달받은 피고는 2022. 8. 4. 원고에게 전화를 하여 2022. 8. 9.에 잔금 지급이 가능한 것인지 확인하였는데, 원고는 "잔금 지급일에 잔금을 지급하기 위하여 최대한 노력을 하겠지만 그렇게 안 될 수도 있다."는 반응을

보였고, 이에 피고는 "잔금 지급이 제대로 들어오지 않으면 계약서에 기재된 대로 계약금을 물취하겠다."는 입장을 취하였다.

(6) 그 무렵 이 사건 아파트 임대차계약을 중개한 공인중개사의 주선으로 G조합 대출담당자로부터 이 사건 아파트 전세보증금 담보대출이 8억 원까지 가능하다는 연락이 왔으나, 원고는 대출신청을 하지 않았다.

(7) 그런데 이후 원고의 기대와 달리 이 사건 아파트에 대한 잔금 지급일인 2022. 8. 9.까지도 신규 임차인 물색이 이루어지지 않자, 원고는 잔금지급일인 2022. 8. 9. 잔금을 지급하지 않은 채 신규 임차인 주선 지연에 따른 손해를 배상해 줄 테니 신규 임차인을 물색할 시간을 더 달라는 요청을 하였다. 그러나 피고는 원고의 요청을 거절하면서 원고가 중개 의뢰한 공인중개사로부터 임대 매물을 거두어들인 다음 자신이 거래하여 온 공인중개사에게 임차인 물색을 의뢰하는 한편, 2022. 8. 15. 원고에게 내용증명우편을 통하여 2022. 8. 19.까지 잔금을 지급할 것을 독촉하면서, 이를 이행하지 못할 경우에는 2022. 8. 20.자로 이 사건 임대차계약이 해제됨과 동시에 계약금 1억 원이 피고에게 귀속된다는 내용의 통지를 하였다.

(8) 2022. 8. 15.경 원고가 신규 임차인 물색을 의뢰한 공인중개사사무소에서 보증금 10억 원에 월세 230만 원 가량의 조건으로 임차할 의향이 있는 희망자가 있다는 연락을 받고 피고에게 집을 보여 달라는 연락을 하였다. 그러나, 피고는 원고의 요청을 거절하고, "2022. 8. 19.까지 잔금 지급을 기다리고 그 때까지 잔금 지급이 되지 않으면 내용증명우편으로 이미 통지한대로 이 사건 임대차계약을 해제하고 계약금을 물취하겠다."는 이야기를 한 다음, 2022. 8. 19.까지도 잔금 지급이 이루어지지 않자 이 사건 임대차계약의 계약금을 물취하고, 자신이 중개 의뢰한 공인중개사사무소를 통하여 2022. 10. 28. 이 사건 아파트를 임대보증금 12억 원, 월차임 220만 원, 임대차기간은 2023. 1. 19.부터 2025. 1. 18.까지로 정하여 새로운 임대차계약을 체결하였다.

(9) 한편 이 사건 아파트에 거주하고 있던 종전 임차인(H)은 피고에게 전세권 설정등기를 요구하여 이 사건 아파트에 전세권 설정등기를 경료하는 한편 은행대출 및 지인으로부터의 차용을 통하여 새로 이사 가는 곳의 보증금을 마련하여 2022. 8. 9.경 이사를 하였다.

다. 피고가 입게 된 손해

(1) 피고는 신규임차인이 2023. 1. 19. 이 사건 아파트에 입주하면서 잔금을 지급하자 당일 종전 임차인에게 보증금을 반환하여 주면서, 피고가 임대차종료일에 임대차보증금을 반환하여 주지 못함으로 인하여 종전 임차인이 입게 된 대출금 이자, 지인 차용금 이자, 전세권설정비용 등의 손해배상금으로 합계 25,344,775원을 지급하여 주었다.

(2) 피고는 이 사건 임대차계약의 잔금일인 2022. 8. 9.부터 신규 임차인이 입주하기 전날인 2023. 1. 28.까지 163일간 임대수익을 올리지 못하는 손해를 입었다. 한편 위 기간 동안 주택임대차보호법 제7조의2 제2호 및 같은법 시행령 제9조에 의하면 보증금을 월단위 차임으로 전환할 때 적용되는 환산비율(= 한국은행에서 공시한 기준금리에 연 2%를 더한 비율)은 약 연 5%¹⁾에 이르는바, 이를 적용하여 위 기간 동안 피고가 얻지 못한 임료 상당 일일수입액을 산정하면 합계 39,893,283원²⁾이 된다.

(3) 피고는 2022. 8. 9.부터 2023. 1. 28.까지의 기간 동안 이 사건 아파트에 대하여 발생한 관리비 1,961,020원을 납부하였다.

(4) 당초 이 사건 아파트의 종전 임차인이 약정 임대차기간 만기 전인 2022. 8. 9.경 이사를 나가는 것인 관계로 이 사건 아파트에 대한 임대인측 중개수수료를 종전 임차인이 부담하기로 하고 이 사건 임대차계약을 체결하였던 것인데, 원고가 위 이사일에 잔금지급을 못하게 되자 종전 임차인이 이 사건 아파트에 대한 신규 임대차계약에 따른 중개수수료를 50%만 부담하겠다고 하여 원고가 나머지 50%인 3,910,000원을 지출하게 되었다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약의 계약금은 손해배상액의 예정인바, 이 사건 임대차계약에 대한 원고의 채무불이행으로 인하여 피고가 입은 손해액은 약 3,520만 원에 불과한 점 피고에게도 손해의 발생이나 확대를 줄일 수 있었음에도 이에 협조하지 않는 등 책임을 제한할 사유가 있는 점 등을 감안하면 이 사건 임대차계약의 계약금 1억 원을 손해배상예정액으로 인정하는 것은 부당하게

과다하므로, 이 사건 임대차계약 채무불이행으로 인한 손해배상예정액은 2,500만 원으로 감액되어야 한다.

나. 관련 법리

민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 적당히 감액할 수 있다고 정하고 있다. 손해배상액의 예정은 채무불이행의 경우에 채무자가 지급하여야 할 손해배상액을 미리 정해두는 것으로서, 손해의 발생사실과 손해액에 대한 증명곤란을 배제하고 분쟁을 사전에 방지하여 법률관계를 간이하게 해결함과 함께 채무자에게 심리적으로 경고를 함으로써 채무이행을 확보하려는 데에 그 기능이나 목적이 있다. 민법 제398조 제2항에 의한 손해배상 예정액의 감액은 국가가 당사자 사이의 실질적 불평등을 제거하고 공정성을 보장하기 위하여 계약의 체결 또는 그 내용에 간섭하는 사적 자치의 원칙에 대한 제한의 한 가지 형태이다. 여기에서 '부당히 과다한 경우'는 손해가 없다거나 손해액이 예정액보다 적다는 것만으로는 부족하고, 계약자의 경제적 지위, 계약의 목적, 손해배상액 예정의 경위 및 거래관행 기타 제반 사정을 고려하여 그와 같은 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻한다(대법원 2023. 8. 18. 선고 2022다227619 판결 등).

다. 판단

앞서 본 사실관계에 의하여 알 수 있는 이 사건 임대차계약의 내용, 원고가 이 사건 임대차계약을 불이행하게 된 경위, 원고의 직업, 원고가 이 사건 임대차계약을 불이행하고 F호 아파트에 대한 갱신약정을 선택함으로써 얻게 되는 경제적 이익 및 피고가 입게 된 손해의 내용과 규모, 부동산 임대차계약의 거래관행 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 고려하여 살펴보면, 이 사건 임대차계약에서 정한 손해배상예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 해당한다고 할 수 없다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김상근

1) 한국은행에서 공시한 기준금리를 적용한 보증금의 월차임 환산비율은 2022. 8. 9.부터 2022. 8.

24.까지는 연 4.25%, 2022. 8. 25.부터 2022. 10. 11.까지는 연 4.5%, 2022. 10. 12.부터 2022. 11. 23.까지는 연 5%, 2022. 11. 24.부터 2023. 1. 12.까지는 연 5.25%, 2023. 1. 13.부터 2023. 1. 18.까지는 연 5.5%가 된다. 이 점을 감안하여 환산비율을 약 5%로 보았다.

2) 보증금 환산 월차임 22,328,767원(= 10억 원 $\times$ 0.05 $\times$ 163 / 365, 원미만 버림, 이하 같음) +
월차임 17,564,516원(= 3,300,000원 $\times$ 5 + 3,300,000원 $\times$ 10/31일)