

대전지방법원

제 3 민 사 부

판 결

사 건	2014나77 손해배상(기)
원고, 항소인	이○○
피고, 피항소인	주식회사 △△△ 대표자 사내이사 이□□
제 1 심 판 결	대전지방법원 2013. 11. 29. 선고 2013가소69867 판결
변 론 종 결	2014. 4. 18.
판 결 선 고	2014. 5. 23.

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금원에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
피고는 원고에게 2,900,000원 및 이에 대하여 2013. 8. 22.부터 2014. 5. 23.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 1/2은 원고가, 나머지 1/2은 피고가 각 부담한다.
4. 제1항의 금원지급 부분은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 5,600,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 6. 27. 피고로부터 대전 중구 **주택 ***호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 임대차보증금 8,500만 원, 임대차 기간 2012. 7. 27.부터 2014. 7. 26.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하면서 원고가 잔금을 지급하면 피고가 이 사건 부동산에 각 2012. 3. 30. 마쳐진 전세권설정등기(전세권자 심××, 전세금 1억 2,000만 원) 및 위 전세권에 대한 전세권부 근저당권설정등기(채무자 심××, 근저당권자 ○○○신용협동조합, 채권 최고액 1억 2,000만 원)를 말소하여 주기로 하는 특약(이하 ‘이 사건 특약’이라 한다)을 체결하였고, 원고는 피고에게 계약금으로 2012. 6. 27. 500만 원, 같은 달 30. 350만 원을 각 지급하였다.

나. 원고가 이 사건 임대차계약에 따라 2012. 7. 30. 피고에게 잔금 7,650만 원을 지급하였음에도 불구하고 피고는 특약에서 약정한 전세권설정등기 및 전세권부 근저당권 설정등기의 말소등기의무를 이행하지 않았고, 원고는 피고의 대표자 사내이사 이□□에게 2012. 8. 31., 2012. 9. 1. 휴대전화 문자메시지 등으로 수차례에 걸쳐 이 사건 특약상 의무를 이행할 것을 요구하였지만 피고가 계속 이행하지 않자 2012. 9. 3. 이□□, 중개업자인 전××, 김○○을 사기죄로 고소하였다.

다. 그럼에도 불구하고 피고가 계속 이 사건 특약상 의무를 이행하지 않자 원고는 2012. 10. 15. 이□□에게 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차 계약을 해제한다는 내용의 문자메시지를 보내고는 2012. 10. 18.경 피고의 관리인에게 이 사건 부동산의 비밀번호 입력 방식의 출입장치에 대한 비밀번호를 알려주고는 2012. 10. 20.경 이 사건 부동산에서 대전 대덕구 ***으로 이사하였다.

라. 피고는 2012. 10. 17. 위 전세권부 근저당권설정등기를 말소하였고, 2012. 10. 23. 위 전세권설정등기를 말소하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 9, 10호증, 을 제2호증의 각 기재, 당심 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

피고의 채무불이행으로 인하여 원고가 임대차계약을 해제하고 이사를 가게 되었으므로, 피고는 원고에게 원고가 이 사건 부동산으로 이사할 때의 비용 270만 원 및 이 사건 부동산에서 다른 거주지로 이사갈 때의 비용 260만 원, 이 사건 임대차계약의 공인중개사 수수료 30만 원의 합계 560만 원을 지급하여야 한다.

2) 피고의 주장

원고와 피고 사이의 이 사건 임대차계약은 임대차 목적물의 사용·수익을 목적으로 하는 계약으로서 피고가 이 사건 특약을 이행하지 않았다고 하더라도 계약목적은 달성하지 못하였다고는 볼 수 없는바, 피고의 채무불이행으로 인하여 계약이 해제되었다고 보기 어려우므로 피고에게 손해배상책임이 없다.

나. 채무불이행으로 인한 계약의 해제

갑 제1, 6호증, 을 제2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 부동산을 목적으로 한 고액의 전세권 및 전세권부 근저당권이 설정되어 있는 점을 알고 있었던 사실, 원고는 종전에도 임대차보증금 회수 문제로 큰 어려움을 겪은 경험이 있어 피고에게 이 사건 특약을 추가할 것을 요구하였고, 피고는 원고의 위와 같은 요구를 수용하여 이 사건 임대차 계약서의 특약사항란에 일부러 이 사건 특약을 추가한 사실, 이 사건 임대차계약서에는 임대인 또는 임차인이 계약상의 내용에 대하여 불이행할 경우 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 이에 따른 손해배상을 청구할 수 있다는 규정이 있는 사실(다만 원고가 서면으로 최고한 것은 아니므로 이 규정에 의하여 계약이 해제되는 것은 아니다)을 인정할 수 있는바, 위 인정사실 및 기초사실에 의하면 이 사건 특약에 따른 피고의 의무는 단순한 부수적 채무가 아니라 이 사건 특약이 없었더라면 원고가 이 사건 임대차계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무라고 볼 것이고, 이와 같은 점에 대하여 원고와 피고 사이에 의사의 합치가 있었다고 봄이 상당하다.

한편 피고는 원고가 임대차보증금을 모두 지급하였음에도 이 사건 특약에 따른 의무를 이행하지 않은 사실, 원고가 늦어도 2012. 8. 31.에는 피고에게 위 채무를 이행할 것을 최고한 사실, 피고가 계속 이 사건 특약상 의무를 이행하지 않자 원고는 상당한 기간이 지난 2012. 10. 15. 이□□에게 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다는 내용의 문자메시지를 보낸 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약은 피고의 주된 채무에 대한 이행지체로 인하여 적법하게 해제되었다고 볼 것이다.

다. 손해배상책임의 범위

갑 제9, 10호증의 각 기재에 의하면 원고가 이 사건 부동산에서 다른 거주지로 이사갈 때의 비용 260만 원, 이 사건 임대차계약의 공인중개사 수수료 30만 원을 지출한 사실을 인정할 수 있고, 피고의 채무불이행으로 인하여 이 사건 임대차계약이 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 인정사실에 의하면 피고의 채무불이행과 이 사건 임대차계약을 체결하는데 지불한 비용 및 원고가 약정된 임대차 기간이 만료되기 전에 다른 거주지로 이사함으로써 발생한 비용 상당의 손해 사이에는 상당인과관계가 있다고 볼 것이므로, 피고는 원고에게 위 이사비 260만 원 및 공인중개사 수수료 30만 원의 합계 290만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다만, 원고가 이 사건 부동산으로 이사하기 위하여 지출한 이사비 270만 원은 피고의 채무불이행이 없었더라도 거주지를 이전해야 했던 원고로서는 어차피 지출하여야 했던 비용이므로, 피고의 채무불이행으로 인하여 발생하였다고 볼 수 없는바, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

따라서 피고는 원고에게 위 290만 원 및 이에 대하여 위 이사비 등의 지급일 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날임이 기록상 명백한 2013. 8. 22. 부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당심 판결선고일인 2014. 5. 23.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결 중 이와 결론을 일부 달리한 부분은 부당하

므로 원고의 항소를 일부 받아들여 위 인정 금원에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고 피고에 대하여 위 인정 금원의 지급을 명하며, 제1심판결의 나머지 부분은 정당하므로 원고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 송인혁

 판사 이경선

 판사 윤민수