

광주지방법원 2020. 6. 5 선고 2019나3093 판결 [임대차계약해제에 따른 계약금배액 청구]

재판경과

광주지방법원 2020. 6. 5 선고 2019나3093 판결

광주지방법원 해남지원진도군법원 2019. 6. 25 선고 2018가소125 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 최석호

변론 종결2020. 4. 24.

판결 선고2020. 6. 5.

제1심판결광주지방법원 해남지원 진도군법원 2019. 6. 25. 선고 2018가소 125 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 2,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 11. 23. 대리인 공인중개사 C을 통하여 피고와 피고 소유의 남양주시 D건물 E호에 관하여 임대차보증금 2,000만 원, 월 차임 40만 원, 임대차기간 2017. 12. 20.부터 2019. 12. 20.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였고, 같은 날 피고의 계좌로 계약금 200만 원을 송금하였다.

나. 이 사건 임대차계약 중 관련 내용은 아래와 같다.

제6조 [계약의 해제]

임차인이 임대인에게 계약 당시 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.

제7조 [채무불이행과 손해배상]

임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

다. 피고가 2017. 12. 7.경 공인중개사 C에게 피고 측의 부득이한 사정(직원들의 실수로 인하여 위

임대차계약 건물에 이중계약을 체결함)으로 인하여 이 사건 임대차계약을 이행할 수 없게 되었다면서 계약해제를 통보하였고, 이후 원고 계좌로 계약금 200만 원을 송금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

- 1) 앞서 본 바와 같이, 이 사건 임대차계약은 원고가 공인중개사 C에게 임대차계약 체결권한을 위임하여 체결한 것으로서 유효함에도 불구하고 피고가 2017. 12. 7.경 이 사건 임대차계약을 이행할 수 없게 되었다면서 계약해제를 통보하고 원고에게 그 계약금을 반환하였는바, 피고는 2017. 12. 7.경 원고에게 이 사건 임대차계약을 이행하지 않을 뜻을 명백히 표시하였다고 인정할 수 있다.
- 2) 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차계약을 공동중개한 F공인중개사 G가 2018. 12. 11. 원고를 대리하여 '피고의 일방적인 계약해제 통보를 이유로 이 사건 임대차계약 제7조를 근거로 계약금의 배액에 해당하는 400만 원에서 이미 지급받은 200만 원을 공제한 나머지 200만 원을 지급하라.'는 내용의 서면을 피고에게 통지한 사실이 인정되므로, 민법 제544조 단서에 의하여 이 사건 임대차계약은 그 무렵 적법하게 해제되었다고 할 것이다.
- 3) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 해제에 따른 원상회복으로 계약금 200만 원 및 이 사건 임대차계약 제6조에 따라 계약해제에 따른 손해배상으로 계약금에 상응하는 200만 원을 지급할 의무가 있다고 할 것인데, 피고가 그 중 200만 원을 반환하였으므로, 피고는 원고에게 나머지 200만 원 및 이에 대하여 이행기인 피고가 2018. 12. 11.자 내용증명을 송달받아 이 사건 임대차계약이 해제된 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 지급명령정본 송달일 다음날인 2018. 1. 3.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 대리권 하자 주장에 관한 판단

피고는, 이 사건 임대차계약 체결 시 공인중개사 C이 원고로부터 원고의 위임장이나 인감증명서를 교부받는 등 임대차계약 체결권한을 갖추었어야 함에도 그와 같은 위임 없이 원고의 인적사항을 기재하고 조립도장으로 원고의 도장을 임의로 만들어 도장을 날인하는 방법으로 계약서를

작성하였는바, 이 사건 임대차계약은 대리권에 관한 하자가 존재하여 원고에게 효력이 미치지 않는다고 주장하나, 공인중개사 C이 원고로부터 임대차계약 체결권한을 위임받아 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 합의해제 주장에 관한 판단

피고는, 이 사건 임대차계약을 해제하는 과정에서 원고와 계약금만을 반환하는 조건으로 계약을 해제하는 것으로 합의하였으므로 위약금을 지급할 의무가 없다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다.

다. 이 사건 임대차계약서 제7조의 절차불이행 주장에 관한 판단

피고는, 원고가 이 사건 임대차계약서 제7조에 따라 피고에게 손해배상을 구하기 위해서는 ① 피고의 계약불이행, ② 상당한 기간을 두고 계약의 이행을 촉구하는 서면 최고, ③ 계약 해제의 통지가 있어야 하는데, 원고는 이 사건 임대차계약의 이행일인 2017. 12. 20.에 임대차보증금 잔금을 지급하지 않았고 그보다 앞선 2017. 12. 15.에 이 사건 지급명령신청을 하였으므로 피고가 계약을 불이행하였다고 할 수 없고, 원고가 피고에게 계약 이행의 서면 최고 및 계약 해제의 통지를 한 사실이 없으므로, 피고가 원고에게 계약금 배액을 지급할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 원고는 피고의 이행거절을 이유로 민법 제544조 단서에 의한 계약해제를 주장하고 있고, 쌍무계약에 있어서 상대방이 자신의 채무를 이행할 의사가 없음을 명백히 표시한 경우에는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 자신의 채무의 이행제공이나 최고 없이도 계약을 해제할 수 있으므로(대법원 2007. 9. 20. 선고 2005다63337 판결 참조), 피고의 위 주장은 그 자체로 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사심재현

판사이제승

판사강애란