

서울고등법원 2022. 1. 26 선고 2021나2015374 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 법무법인(유한) 지평 담당변호사 이진안

피고, 항소인 겸 피항소인

1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 법무법인 소백 담당변호사 황정근

변 론 종 결 2021. 11. 3.

판 결 선 고 2022. 1. 26.

제1 심판결 서울서부지방법원 2021. 4. 8. 선고 2020가합35045 판결

주 문

1. 원고와 피고들의 항소 및 피고들의 가지급물반환신청을 모두 기각한다.
2. 항소비용(가지급물반환신청 비용 포함)은 각자 부담한다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 B, C는 각 42,600,000원과 그 중 21,300,000원에 대하여는 2020. 1. 17.부터, 21,300,000원에 대하여는 2020. 3. 14.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 D, E, F은 각 51,600,000원과 그 중 25,800,000원에 대하여는 2020. 1. 17.부터, 25,800,000원에 대하여는 2020. 3. 14.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

항 소 취 지

원고 : 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 원고에게, 피고 B, C는 각 10,650,000원과 이에 대하여 2020. 3. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 D, E, F은 각 12,900,000원과 이에 대하여 2020. 3. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

피고들 : 제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.

가 지 급 물 반 환 신 청 취 지

원고는, 피고 B에게 35,398,428원, 피고 C에게 35,320,703원, 피고 D, E, F에게 각 42,876,969원 및 위 각 돈에 대하여 2021. 5. 13.부터 이 사건 항소심 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는, 제1심 판결문의 해당 부분을 아래와 같이 고치는 이외에는 제1심 판결문의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.
[고치는 부분]

○ 제1심 판결문 제4면 제8행부터 제17행까지를 다음과 같이 고친다.

『 나. 잔금 지급기일과 관련한 원고와 피고 사이의 의사표시 과정

1) 이 사건 임대차계약을 중개한 I은 2020. 2. 18. 피고들에게 “원고가 (거주 중인) 본인 집 아파트가 아직 계약이 안되었다고 합니다. 잔금 및 이사 일정을 조금 늦춰야 할 것 같아요. 어떻게 할지 알려주세요”라는 카카오톡 메시지를 보냈고, 이에 대하여 피고들은 “늦춘다면 언제가 될까요?”라고 답장하였다. I은 다시 2020. 2. 20. 피고들에게 “잔금 및 입주일 변경날짜 나오면 알려드리겠습니다”라는 카카오톡 메시지를 보냈고, 이에 대하여 피고들은 2020. 2. 20. “다소 늦지만 않으면 좋을 것 같다”는 취지로 답장하였다(원고가 위와 같이 I을 통해 피고들에게 의사를 표시한 것을 이하 ‘이 사건 1차 요청’이라 한다).

2) I은 2020. 2. 27. 피고들에게 “[G빌라 계약자 의견] 1. 입주일을 4월 15일로 연기, 2. 중도금을 3월 15일경 지급 : 2억 정도, * 본인 거주 아파트 계약이 빨리되면 바로 입주한다고 합니다”라는 카카오톡 메시지를 보냈는데, 피고들은 이에 대하여 별다른 답변을 하지 않았다(원고가 위와 같이 I을 통해 피고들에게 의사를 표시한 것을 이하 ‘이 사건 2차 요청’이라 한다).

3) I은 다시 2020. 3. 2. 피고들에게 “잔금 10억 8천만 원 중에서 9억 8천만 원을 4월 3일에 지급할 수 있고, 나머지 1억 원은 원고가 거주 중인 아파트를 임대하여 계약금을 받으면 바로 지급하겠다”라는 카카오톡 메시지를 보냈다.』

○ 제1심 판결문 제6면 제15행부터 제7면 제2행까지를 다음과 같이 고친다.

『 나. 피고들

이 사건 임대차계약에는 잔금 지급기일을 협의하여 조정할 수 있도록 하는 이 사건 특약사항이 포함되어 있기는 하지만, 잔금 지급기일을 조정하는 것과 무관하게 2020. 2. 28.부터 2022. 2. 27.까지로 정한 임대차기간은 변경되는 것이 아니다. 또한, 이 사건 특약사항에 따라 잔금 지급기일을 협의하여 조정하기 위해서는 ‘협의’의 전제로 원고는 잔금 약정기일로부터 상당한 기간 전에

명시적으로 잔금 지급기일 협의에 관한 조정요청을 하여야 하고, 요청하는 조정의 내용은 임대차기간에 영향을 미치지 않는 범위 안에서 상식적이고 합리적인 수준의 것이어야 한다. 그런데 잔금 약정기일로부터 10일 내지 8일 전에 있었던 이 사건 1차 요청은 단순히 잔금 지급기일을 늦춰야겠다는 통보에 불과하고 구체적인 잔금 지급기일을 명시하지도 않은 것으로서 이를 적법한 협의 조정요청으로 볼 수 없고, 잔금 약정기일을 단 하루 앞두고 있었던 이 사건 2차 요청은 잔금 지급기일을 40일이나 연장하는 것뿐만 아니라 입주일을 연기하고 계약조건에 없던 중도금을 지급하는 것과 같이 계약조건 자체를 변경하는 것을 내용으로 하는 것으로 적법한 협의 조정요청으로 볼 수 없다.

따라서 이 사건 임대차계약은 원고의 잔금 미지급에 따른 피고들의 2020. 3. 2.자 해제 의사표시로 적법하게 해제되었거나 적어도 이 사건 임대차계약 체결 후 이 사건 소 제기에 이르기까지 사정들에 비추어 보았을 때 묵시적으로 합의해제되었다고 보아야 한다.』

○ 제1심 판결문 제9면 제1행부터 제10면 제5행까지를 다음과 같이 고친다.

『 (2) 잔금지급기일 연장 교섭 과정의 검토

(가) 이 사건 임대차계약이 체결된 2020. 1. 17. 무렵은 국내 코로나바이러스감염증-19가 산발적으로 발생하고 있었던 시점이고, 원고가 오종현을 통해 피고들에게 잔금 지급기일의 연장을 구하기 시작한 2020. 2. 18. 무렵은 그러한 감염증이 산발적으로 발생하는 것을 넘어 1차 대유행에 진입하는 단계에 있었던 시점이다.

(나) 원고는 그와 같은 사정 등에 따라 자신의 거주지를 다른 사람에게 적시에 임대하지 못하게 되었던 것으로 보이고, 2020. 2. 18. 이 사건 1차 요청을 통해 비록 명시적인 잔금 지급기일을 표시하지는 않았지만 피고들에게 ‘잔금 지급기일을 연장하기 원한다’는 의사 자체는 명확하게 표시하였다. 피고들도 이러한 원고의 잔금 지급기일 연장 의사 자체는 명확히 인식하였고, 이에 대하여 피고들은 2020. 2. 20. 적어도 연장 자체에 대하여는 일단 긍정적인 태도를 표명하되 구체적인 잔금 지급기일이 너무 많이 연장되지는 않기를 원한다는 의사를 표시하였다.

(다) 원고는 위와 같이 이 사건 1차 요청을 통해 잔금 지급기일 연장의사를 표시한 이후, 이 사건 임대차계약상 잔금 지급기일 이전인 2020. 2. 27. 이 사건 2차 요청을 함으로써 구체적인 잔금

지급일정 조정에 관한 의견을 명확히 표시하였다. 따라서 원고는 이 사건 1차 요청 및 2차 요청을 함으로써 피고들에 대하여 이 사건 특약사항에서 정한 협의를 명시적으로 요청한 것으로 봄이 상당하다.

(라) 피고들은 이 사건 2차 요청은 ‘입주일 연기’와 ‘중도금 지급’을 포함하는 것으로서 이 사건 특약사항에서 정한 협의의 범위를 넘어 임대차계약의 중요한 내용 자체를 변경하는 것이므로 적법한 잔금 지급기일 연장 협의 요청이라고 볼 수 없다고 주장하나, 앞서 본 바와 같은 이 사건 임대차계약 및 이 사건 특약사항의 체결 경위 및 내용에 비추어 보면 피고들의 주장과 같이 잔금 지급기일이 연장되더라도 입주일 또는 임대차 개시일이 변경되지 않는다고 보기 어렵고, 중도금을 지급하겠다는 원고의 의사는 잔금 지급기일이 연장되더라도 그 중 일부는 먼저 지급하겠다는 것에 불과하여 잔금 지급기일 연장의 범위를 벗어나는 것으로 볼 수 없으므로, 이 부분 피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

(마) 이 사건 특약사항이 잔금 지급기일의 연장에 관한 상호 성실한 교섭을 전제하고 있음에도 불구하고, 피고들은 원고의 잔금 지급기일 연장 협의에 관한 요청을 받고 별다른 의견을 표명하지 않다가 예정된 잔금 지급기일인 2020. 2. 28.(금요일)로부터 불과 3일 후인 2020. 3. 2.(월요일)에 이 사건 임대차계약에 대한 해제의 의사표시를 하였다. 원고가 이 사건 특약사항에서 정한 협의를 명시적으로 요청한 이상, 잔금 지급기일이 경과했어도 피고들이 여전히 원고와 사이에 그 지급기일의 연장에 관하여 성실하게 협의하여야 할 의무를 부담하는 것이고, 원고와 피고들 사이의 협의가 사회통념상 불가능하게 되는 시점에 이르기까지 그 지급기일은 도래하지 않는다고 봄이 타당하다.』

2. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고와 피고들의 항소 및 피고들의 가지급물 반환신청은 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 구자현, 판사 박성준, 판사 천지성