

서울남부지방법원 2021. 10. 8 선고 2021나57115 판결 [계약금 등 반환청구의 소]

재판경과

대법원 2022. 3. 11 선고 2021다287232 판결

서울남부지방법원 2021. 10. 8 선고 2021나57115 판결

전 문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 광운 담당변호사 임종윤

피고, 피항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 서영섭

변론종결 2021. 9. 10.

판결선고 2021. 10. 8.

제1심판결 서울남부지방법원 2021. 4. 20. 선고 2019가소492848 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 공동하여 원고에게 16,000,000원 및 그 중 13,000,000원에 대하여는 2019. 12. 20.부터, 3,000,000원에 대하여는 이 사건 청구취지 확장신청서 부분 송달 다음 날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라

이 유

1. 기초사실

가. 피고들은, 3개 필지 토지(여주시 D, E, F 각 토지)와 그 지상에 위험물안전관리법에 따른 위험물저장소인 유류저장소 5개(이하 위 저장소를 ‘저장소’라 하며, 토지와 합쳐서 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 공유자로서 2019. 7. 19. 원고와 원고에게 위 부동산을 월세로 임대하는 임대차 계약(이하 ‘이 사건 임대차 계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 위 임대차 계약에서 임대차 기간 전체 차임은 3,000만 원(부가가치세 별도), 계약금은 1,000만 원으로 하고, 잔금 2,000만 원은 2019. 7. 23.에 지급하며, 임대인은 2019. 7. 20.까지 위 부동산을 임대차 목적대로 사용, 수익할 수 있는 상태로 임차인에게 인도하고, 임대차 기간은 인도일로부터 2020. 8. 10.까지로 하였다.

다. 원고는 2019. 7. 19. 피고들에게 위 계약금 1,000만 원과 부가가치세 300만 원 합계 1,300만 원을 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 3, 6(가지 번호 있는 것은 가지번호 포함; 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인과 판단

가. 원고의 청구원인의 요지

건물 밖에 설치된 유류탱크는 화재 위험성이 매우 높은 시설물이기 때문에 피고들은 이 사건 임대차

계약 체결 이전에 위험물 완공검사필증의 설치자(점유자)를 피고들 명의로 미리 승계, 변경하여 놓고 원고와 임대차 계약을 체결하면서 원고에게 즉시 그와 같이 정리된 검사필증을 교부하여 주었어야 할 의무가 있는데 위험물 완공검사필증의 설치자(점유자) 명의를 피고들 앞으로 승계, 정리해 놓지도 아니하였고, 검사필증 원본을 분실하지 아니한 채 분실하였다면서 거짓말을 하여 원고를 기망하였고 이에 속은 원고로부터 계약금 13,000,000원을 공동으로 편취하였고, 또한 2019. 7. 20. 목적물의 인도 의무를 이행하지 않았다.

이에 원고는 피고들의 2019. 7. 19. 위험물 완공검사필증 원본 교부의무의 불이행과 2019. 7. 20. 목적물 인도의무의 불이행을 이유로 임대차 계약을 해제하고 피고들에게 지급한 계약금 및 부가가치세 13,000,000원의 반환과 손해배상금 3,000,000원 합계 16,000,000원과 그 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 판단

1) ① 이 사건 임대차 계약서(갑1) 특약사항 2항에 ‘임대인은 토양오염검사 및 지위승계 등의 서류에 대해서 책임을 지지 않음’이라고 기재되어 있는바(갑1), 위 특약에서 언급한 ‘토양오염검사 및 지위승계 등의 서류’는 저장소와 관련된 서류를 의미하는 것으로 원고의 주장과 같이 피고들이 위험물제조소등 완공검사필증의 설치자(점유자) 명의를 자신들의 명의로 한 뒤에 이를 원고에게 변경 또는 승계해 주기로 하였다면 위 특약에 기재된 것과 달리 ‘임대인은 토양오염검사 및 지위승계 등의 서류에 대해서 책임을 진다’라고 기재하였을 법한데도 ‘책임을 지지 않음’이라고 기재한 점, ② 피고들은, 원고 측이 토양오염검사 및 지위승계 문제는 원고 측 본인이 G협회장이라서 자세히 안다며 피고들의 인감증명서만 주면 원고 측이 알아서 하겠다고 하기에 위와 같은 원고 측의 약속을 계약서의 특약사항으로 넣어줄 것을 피고들이 요구함에 따라 계약서 특약사항에 위와 같은 문구가 특별히 기재된 것이라는 피고들의 주장과 이에 부합하는 듯한 수사기관의 조사결과[을2-2(불기소이유통지)] 등을 종합하면, 이 사건 임대차 계약 당시 피고들이 위 서류들에 대해 책임을 지는 것으로 약정하였다고 인정하기 부족하고(원고의 주장에 부합하는 이 법원 증인 H의 증언은 위와 같은 이유로 믿지 않는다), 나아가 피고들이 이와 관련하여 원고를 기망하는 등의 행위를 하였다는 점을 모든

증거를 종합하여도 인정하기에 부족하므로, 원고의 이와 관련된 주장은 이유 없다.

2) 피고들이 이 사건 부동산의 인도의무의 기한인 2019. 7. 20.까지도 원고에게 이 사건 부동산을 인도하지 않았으나(다툼 없는 사실), 원고도 이 사건 임대차 계약에 따른 잔금 지급기한인 2019. 7. 23.까지 잔금 2,000만 원을 지급하지 않은 채 같은 해 8. 2.경에야 계약 해제 취지의 주장을 한 것으로 보인다(다툼 없는 사실, 갑4, 변론 전체의 취지).

이 사건 임대차 계약서(갑1)의 제7조에 의하면, ‘임대인 또는 임차인이 본 계약의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다.’고 되어 있는데, 원고가 해제의사표시를 하기 전에 서면에 의한 최고 등의 절차를 거쳤다는 점을 모든 증거를 종합하여도 인정하기에 부족하고, 나아가 앞서 본 바와 같이 쌍무계약인 이 사건 임대차 계약상의 인도 의무와 잔금지급 의무가 2019. 7. 23. 후에는 모두 이행지체에 빠졌으므로, 이런 경우 그 일방인 원고가 계약을 해제하려면 자신의 채무인 잔금 지급의 이행제공을 하면서 최고하여 피고들을 이행지체에 빠뜨리게 하는 등의 절차를 거쳐야 할 것인데, 이를 이행하였다는 점을 인정할 아무런 증거도 없는 이상, 원고의 이와 관련된 주장은 이유 없다.

3) 따라서 피고들이 완공검사필증과 관련하여 원고를 기망하였다거나 계약상의 의무를 불이행하였다고 인정하기 부족하고 원고가 주장하는 계약해제도 적법하다고 인정하기 부족하므로, 원고의 계약금의 반환과 손해배상 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각한다.

재판장 판사 강희석, 판사 오연정, 판사 허준서