

서울중앙지방법원 2021. 7. 14 선고 2019가합562751(본소), 2021가합532814(반소) 판결
[임대차관계존재확인 · 계약금반환 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2022. 5. 19 선고 2021나2031024(본소), 2021나2031031(반소) 판결
서울중앙지방법원 2021. 7. 14 선고 2019가합562751 판결

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 강인구

피고(반소원고) 주식회사 C(변경전 상호: 주식회사 D)

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 방지훈, 채휘진

변론 종결 2021. 5. 12.

판결 선고 2021. 7. 14.

주 문

1. 원고(반소피고) A와 피고(반소원고) 사이에 2014. 10. 체결된 별지 1 기재 임대차계약에 의한 임대차관계 및 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) 사이에 2014. 10. 체결된 별지 2 기재 임대차계약에 의한 임대차관계가 각 존재함을 확인한다.

2. 피고(반소원고)의 원고(반소피고)들에 대한 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다) A는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에게 5억 원과 이에 대하여 2014. 10. 17.부터 2017. 11. 22.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고들은 연대하여 피고에게 5억 원과 이에 대하여 2014. 10. 17.부터 2017. 11. 22.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 각 임대차계약의 체결

1) 원고 A는 2014. 10. 피고와 사이에 원고 A가 토지를 취득하여 그 지상에 건물을 신축한 다음 그 건물을 피고의 E점 영업장으로 임대하기로 하는 내용의 별지 1 기재 임대차계약(이하 '이 사건 제1임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고로부터 계약금 5억 원을 지급받았다. 이 사건 제1임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(계약주요사항)

목적물 주소	청주시 F지구 도시개발 사업구역 롯트 G[주차장 용지]
목적물 및 면적	[토지] 전체면적 : 1,101㎡(333평)[건물] 연면적 : 1,955.96㎡(591.68평)[건물] 1층 면적 : 586.50㎡(177.42평)[주차장] 2 ~ 4층 : 1,496.46㎡(414.26평)주차대수 : 41대[3층 주차장 건물]

목적물 주소	청주시 F지구 도시개발 사업구역 롯트 G[주차장 용지]
임대차기간	영업개시일로부터 2026. 12. 31.까지
보증금	15억 원
월임대료	18,000천원(부가세 별도)(제4조에 따라 인상)
용도	도, 소매사업장(슈퍼마켓)
연체이율	연 12% [본 계약상의 모든 금전지급의무 미이행시 적용]

제2조(계약기간)

임대차기간은 영업개시일로부터 2026. 12. 31.로 한다. 단, 계약기간 종료 3개월 전까지 임차인이 서면으로 계약연장을 요청하면 연장할 수 있다.

제3조(보증금)

1. 임대차보증금은 15억 원으로 하며, 계약 체결일에 계약금 5억 원, 목적물 인도일에 잔금 10억 원을 임대인이 지정한 통장으로 입금한다.

제4조(월 임대료)

1. 월 임대료는 18,000천 원으로 하고, 2022. 1. 1.부터 1,980만 원으로 한다. 부가세 별도로 한다.

제7조(계약의 해제, 해지)

어느 일방이 본 계약상의 의무를 이행하지 아니하는 경우, 상대방은 이의 시정을 서면으로 요청할 수 있으며, 서면 송달일로부터 30일 내에 시정이 되지 아니하는 경우 본 계약은 해지된다.

제13조(기타)

임대인은 목적물을 임차인 또는 임차인이 지정하는 제3자에게 2021. 3. 31.까지 매도하기로 하며, 매매금액은 60억 원(부가세 별도)으로 한다.

(목적물 인도일은 2017. 12.까지 인도해 주어야 한다.)

2) 원고들은 2014. 10. 피고와 사이에 원고들이 토지를 취득하여 그 지상에 건물을 신축한 다음 그 건물을 피고의 H점 영업장으로 임대하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 제2임대차계약'이라고 하고, 이 사건 제1임대차계약과 함께 지칭할 때에는 '이 사건 각

임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고로부터 계약금 5억 원을 지급받았다. 이 사건 제2임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(계약주요사항)

목적물 주소	청주시 흥덕구 1블럭 주차장 용지
목적물 및 면적	[토지] 전체면적 : 915㎡(276.8평)[건물] 연면적 : 2,884.64㎡(872.60평)[건물] 1층 면적 : 719.81㎡(217.74평)[주차장] 2 ~ 3층 : 2,167.48㎡(654.87평)주차대수 : 42대[4층 주차장 건물]
임대차기간	영업개시일부터 2026. 12. 31.까지
보증금	15억 원
월임대료	22,000천원(부가세 별도)(제4조에 따라 인상)
용도	도, 소매사업장(슈퍼마켓)
연체이율	연 12% [본 계약상의 모든 금전지급의무 미이행시 적용]

제2조(계약기간)

임대차기간은 영업개시일로부터 2026. 12. 31.로 한다. 단, 계약기간 종료 3개월 전까지 임차인이 서면으로 계약연장을 요청하면 연장할 수 있다.

제3조(보증금)

1. 임대차보증금은 15억 원으로 하며, 계약 체결일에 계약금 5억 원, 목적물 인도일에 잔금 10억 원을 임대인이 지정한 통장으로 입금한다.

제4조(월 임대료)

1. 월 임대료는 22,000천 원으로 하고, 2022. 1. 1.부터 2,420만 원으로 한다. 부가세 별도로 한다.

제7조(계약의 해제, 해지)

어느 일방이 본 계약상의 의무를 이행하지 아니하는 경우, 상대방은 이의 시정을 서면으로 요청할 수 있으며, 서면 송달일로부터 30일 내에 시정이 되지 아니하는 경우 본 계약은 해지된다.

제13조(기타)

임대인은 목적물을 임차인 또는 임차인이 지정하는 제3자에게 2021. 3. 31.까지 매도하기로 하며, 매매금액은 67억 원(부가세 별도)으로 한다.

목적물 인도일은 2017. 12.까지 인도해 주어야 한다.

(단, 주변아파트 입주가 2,000세대 미만일 경우 영업개시일을 연장할 수 있다)

3) 원고들은 2014. 8. 21. 각 신축건물에 관한 기본설계를 마쳤고, 2015. 4. 24. 청주시 상당구 J 토지에 관한 매매계약을 체결(2015. 6. 24. 소유권이전등기)하고, 2016. 9. 1. 청주시 흥덕구 K 토지에 관한 매매계약을 체결(2018. 9. 3. 소유권이전등기)하였다.

나. 피고의 이 사건 각 임대차계약 해지통지 등

1) 피고는 2017. 11. 20. 원고들에게 '계약에 정한 2007. 12.까지 원고들이 이 사건 각 임대차계약을 이행하는 것은 불능으로 보이므로 이 사건 각 임대차계약을 합의해지하고자 하니 보증금을 반환해 달라'는 내용의 통지(이하 '2017. 11. 20.자 해지통지'라고 한다)를 하였는데, 그 문구는 아래와 같다.

이 사건 제1임대차계약 관련

2. 당사와 귀하는 2014. 10. E점 임대차계약을 체결하였으며, 당사는 귀하에게 계약금 5억 원을 지급하였습니다.

3. 계약에 따라 귀하는 당사에 2017. 12.까지 목적물을 인도할 의무가 있습니다. 그러나 2017. 11. 당사의 현장확인결과 목적물 신축공사가 전혀 이루어지지 않았으므로, 귀하가 2017. 12.까지 목적물을 당사에 인도하는 것은 현실적으로 이행불능인 것으로 보입니다.

이에 2017. 11. 20.자로 합의해지를 하고자 하오니, 당사가 지급한 5억 원을 반환하여 주시기 바랍니다.

이 사건 제2임대차계약 관련

2. 당사와 귀하는 2014. 10. H점 임대차계약을 체결하였으며, 당사는 귀하에게 계약금 5억 원을 지급하였습니다.

3. 계약에 따라 귀하는 당사에 2017. 12.까지 목적물을 인도할 의무가 있습니다. 그러나 2017. 11. 당사의 현장확인결과 목적물 신축공사가 전혀 이루어지지 않았으므로, 귀하가 2017. 12.까지 목적물을 당사에 인도하는 것은 현실적으로 이행불능인 것으로 보입니다.

이에 2017. 11. 20.자로 합의해지를 하고자 하오니, 당사가 지급한 5억 원을 반환하여 주시기

바랍니다.

2) 그러나 이후에도 피고는 2017. 12. 20. 원고 A에게 '이 사건 제1임대차계약을 합의해지하고 면적과 보증금 및 차임을 조정하여 새로운 임대차계약을 체결하고자 하니 의견을 달라'는 내용의 통지를 하였고, 원고들에게 2018. 1. 및 2. 작성된 H점 건물 및 E점 건물의 설계도를 제공하였으며, 2018. 9. 27. 원고들이 피고에게 건물 설계 관련 수정안을 보낸 데 대하여 2018. 10. 26. 원고들에게 설계안에 대한 논의를 하자는 취지에서 미팅 시간과 장소를 알려 달라는 답을 하기도 하였다.

3) 그러던 중 피고는 2019. 5. 10. 원고들에게 이 사건 각 임대차계약이 2017. 11. 20.자 해지통지에 의하여 해지되었으니 보증금을 반환해 달라는 통지를 하였고, 원고들이 이 사건 소를 제기하자 2020. 11. 20.자 준비서면에서 재차 이 사건 각 임대차계약을 해제한다는 의사표시(이하 '2020. 11. 20.자 해제의사표시'라고 한다)를 하였다.

【인정근거】 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 15, 20호증(가지번호 포함), 을 제2, 4, 6, 7호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

원고들이 본소로써 이 사건 각 임대차계약에 기한 임대차관계가 존재한다는 확인을 구함에 대하여, 피고는 이 사건 각 임대차계약이 2017. 11. 20.자 해지통지 또는 2020. 11. 20.자 해제의사표시에 의하여 적법하게 해지 또는 해제되었다고 주장하면서, 반소로써 이미 지급한 임대차보증금 계약금의 반환을 구한다.

3. 이 사건 각 임대차계약이 해지 또는 해제되었는지 여부

원고들과 피고들 주장의 당부는 이 사건 각 임대차계약이 피고들의 의사표시에 의하여 적법하게 해지 또는 해제되었는지 여부에 좌우되므로, 이하 이에 관하여 본다.

가. 2017. 11. 20.자 해지통지에 의한 해지 여부

1) 이 사건 각 임대차계약에 임대목적물의 인도시기가 2017. 12.까지로 기재되어 있음은 앞서 본 바와 같고, 피고가 2017. 11. 20.자 해지통지를 할 당시 원고들이 건물의 착공도 하지 않았음은 앞서 본 증거들과 을 제1, 3호증의 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있다.

2) 그러나 앞서 본 사실관계 및 갑 제18, 19호증(가지번호 포함)의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 2007. 11. 20. 당시 이 사건 각 임대차계약에 따른 원고들의 의무가 이행불능에 이르렀다고 보기도 어렵고, 피고가 2007. 11. 20.자 해지통지에 의하여 확정적으로 계약해지의 의사를 표시하였다고 보기도 어렵다.

① 이 사건 각 임대차계약에 임대목적물의 인도시기가 2017. 12.까지로 기재되어 있기는 하나, 다른 한편 이 사건 각 임대차계약에 임대차기간은 영업개시일부터 2026. 12. 31.까지로 되어 있고, 특히 이 사건 제2임대차계약에는 주변 아파트의 입주세대가 2,000세대에 미치지 못할 때에는 영업개시일, 즉 임대차기간의 시작일을 연장할 수 있다고 기재되어 있는바, 임대목적물의 인도시기와 임대차계약의 시작시기는 같이 하는 것이 통상적인 점을 고려하여 보면, 2017. 12.은 잠정적인 임대목적물의 인도시기일 뿐 확정적인 이행기라고 보기 어려운 면이 있다(만약 임대목적물의 인도일은 2017. 12.인데 영업개시일은 주변 아파트 입주일에 맞추어 무제한적으로 연장될 수 있다고 본다면, 원고들은 이 사건 각 임대차계약에 따른 의무를 다하고도 차임을 무기한 수령할 수 없는 등 불안정한 지위에 놓이게 된다).

② 이 사건 제1임대차계약에는 이 사건 제2임대차계약에서와 같은 명시적인 임대차기간 시작일의 연장조항이 없기는 하나, 양 계약의 체결 및 진행경과에 비추어 보면 이 사건 제1임대차계약에 관하여도 같은 취지의 암묵적인 합의가 있었던 것으로 볼 수 있는데, E점 예정지 부근에 신축된 L아파트의 6회차 중도금 납입일이 2018. 4. 9.이고, H점 예정지 부근에 신축된 M아파트의 5회차 중도금 납입일이 2018. 2. 20., 6회차 중도금 납입일이 2018. 6. 20.인 점에 비추어 보면, 주변 아파트의 입주시기가 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 예측했던 것보다 늦어짐으로써 원고들은 건물의 건축시기를 늦추었고 이에 대하여 피고도 특별한 문제를 삼지 않았던 것으로 보인다(실제로 원고들은 이 사건 각 임대차계약 체결 이전에 건물에 관한 기본설계를 마쳤고, 계약 체결 후 곧바로 토지에 관한 매매계약을 마쳤다).

③ 피고는 2017. 11. 20.자 해지통지를 함에 있어서 원고들의 이행불능과 보증금의 반환을 언급하였으나, '채무불이행에 따른 계약해제'가 아니라 '합의해지'를 요청하였고, 1개월 뒤인 2017. 12. 20.에도 '기존 계약의 합의해지 및 새로운 조건에 의한 재계약'을 요청하면서 의견을 달라고

하였으며, 이후에도 상당한 기간 동안 원고들과 건물의 설계에 관하여 논의를 하였는데, 이러한 사정들은 2017. 11. 20.자 해지통지가 원고들의 채무불이행에 의한 계약해지 의사표시라는 피고의 주장과 부합하지 않는다.

3) 따라서 2017. 11. 20.자 해지통지에 의하여는 이 사건 각 임대차계약이 적법하게 해지되었다고 볼 수 없다.

나. 2020. 11. 20.자 해제의사표시에 의한 해제 여부

앞서 본 바와 같이 2017. 11. 20.자 해지통지가 있는 뒤에도 최소한 2018. 10.경까지 원고들과 피고는 이 사건 각 임대차계약에 따른 임대목적물의 설계에 관하여 논의를 하였고, 이후에도 더 이상 이 사건 각 임대차계약의 효력에 관하여 특별한 문제를 삼지 않고 있던 중 피고가 2019. 5.부터 원고들에 대하여 2017. 11. 20.자 해지통지에 의하여 이 사건 각 임대차계약이 해지되었음을 강하게 주장하면서 보증금의 반환을 요구하였는바, 2017. 11. 20.자 해지통지에 의하여 이 사건 각 임대차계약이 적법하게 해지되지 아니하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 2019. 5.부터의 피고의 요구는 이 사건 각 임대차계약의 이행을 수령하지 않겠다는 의사표시로 볼 수밖에 없고, 이러한 상황에서 원고들이 이 사건 각 임대차계약의 이행을 하지 않았다고 하여 원고들에게 귀책사유가 있다고 할 수는 없다. 결국 2020. 11. 20.자 해제의사표시는 그 요건을 갖추지 못하여 부적법하므로 이에 의하여도 이 사건 각 임대차계약의 해제효과가 발생하지는 않는다.

4. 결론

결국 이 사건 각 임대차계약은 유효하게 존재한다고 할 것이고, 피고가 이를 다투고 있으므로 원고들은 피고를 상대로 그 확인을 구할 이익이 있으며, 이 사건 각 임대차계약이 유효한 이상 이 사건 각 임대차계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 원상회복을 구하는 피고의 반소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

그렇다면 원고들의 이 사건 본소청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장판사이원석

판사최석진

판사선민정

별지