

서울중앙지방법원 2022. 1. 19 선고 2020나72739 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 태일

담당변호사 이경득, 온채희

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 민

담당변호사 정준호

소송복대리인 변호사 조지윤

변 론 종 결 2021. 12. 22.

판 결 선 고 2022. 1. 19.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 10. 15. 선고 2020가단8782 판결

주 문

1. 원고의 항소와 이 법원에서 추가한 선택적 청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달
다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 9. 3. 피고와 사이에 피고 소유의 광주 북구 C 소재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 E호, F호, G호, 3층 전부, 4층 전부, 5층 전부(이하 ‘이 사건 임차목적물’이라 한다)를 임차보증금 3억 원, 임대차기간 2019. 11. 29.부터 2024. 11. 28.까지, 월 차임 25,000,000원으로 정하여 임차하기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 중 10,000,000원을 지급한 뒤, 2019. 9. 6. 계약금 중 나머지 40,000,000원을 지급하였다.

나. 이 사건 임대차계약에 포함된 특약사항 중 이 사건에 관한 주요 내용은 아래와 같다

1. 본 임대차 계약 체결에 있어 임차인은 임대 보증금 3억 원 중 계약시 계약금 일부 1천만 원,

2019년 9월 6

일까지 계약금 일부 4천만 원, 2019년 10월 5일까지 중도금 1억 5천만 원, 나머지 잔금 1억 원은

2019년

12월 차임납부시점으로부터 2천만 원씩 5개월동안 매월 차임 납부 기일에 합산하여 지급하며, 이에 따른 지

급 기일을 어길시 연 24%의 지연 이자를 지급하기로 한다(단, 첫 월차임 납입일로부터 5년간 본 계약을 유

지기로 한다).

2. 본 임대차 계약 체결에 있어 임차인은 보증금에 대한 기일을 어길 시 임대인이 본 임대차 목적물에 시설하

는 인테리어 공사를 중지하기로 하며, 본 임대차 계약이 해지시 임차인은 기투입된 공사비를 임대인에게 전액

변상하도록 한다.

3. 본 임대차 계약 체결에 있어 월차임 납부 시작일은 임대인이 본 임대차 목적물에 시설하는 인테리어 공사

마감일부터 지급기로 한다(이에 따라 잔금일은 변동될 수 있음을 인지한다).

5. 본 임대차 목적물의 병원 개설에 따른 모든 인 허가 절차와 투입된 비용은 임차인이 부담기로 한다.

다. 원고는 2019. 10. 5. 중도금을 지급하지 아니하였고, 이에 피고는 2019. 10. 7. 원고에게 2019. 10. 10.까지 중도금이 지급되지 않을 경우 이 사건 임대차 계약이 해제됨을 통보한다는 내용의 내용증명우편(이하 '이 사건 내용증명우편'이라 한다)을 발송하였다.

라. 이후 원고는 2019. 10. 16. 광주 서구 H 소재 상가 5층을 임차한 뒤 현재 '한방병원'이라는 상호로 한방병원을 운영 중이고, 피고는 2019. 12. 16. J에게 이 사건 임차목적물을 임차보증금 3억 원, 임대차기간 2020. 7. 1.부터 2025. 6. 30.까지, 월 차임 27,000,000원으로 정하여 임대하여 주었으며(이하 '제2임대차 계약'이라 한다), J은 현재 이 사건 임차목적물에서 'K한방병원'이라는 상호로 한방병원을 운영 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증, 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 임대차계약에 따르면 피고는 원고가 이 사건 임차목적물을 한방병원으로 사용할 수 있도록 건축물 용도변경 허가와 내부 인테리어 공사를 완료 한 뒤 2019. 11. 29.까지 이 사건 임차목적물을 인도하여야 할 의무가 있었다. 그런데 피고가 건축물 용도 변경 허가에 대한 용역 업무를 의뢰한 D건축사무소 소속 직원은 원고에게 2019. 11. 29.까지 이 사건 임차목적물의 용도 변경이 불가능하다고 말하였고, 이에 원고가 중도금을 지급하지 아니한 것이며, 결국 이 사건 임대차계약에 따른 목적물 인도义务的 이행은 불가능하였던 것이므로, 이 사건 임대차계약은 원고의 해제권 행사에 의하여 해제되었거나 묵시적으로 합의 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 지급한 계약금 50,000,000원 및 이에 대한 법정이자를 원상회복으로 반환할 의무가 있다.

나. 앞서 살펴본 바와 같이 원고와 피고는 당초부터 인도일인 2019. 11. 29.까지 한 방병원 개설을 위한 절차가 마무리 될 수 있다는 전제하에 이 사건 임대차계약을 체결하였는데,

실제로는 위 인도일까지 한방병원 개설을 위한 절차의 마무리는 불가능하였던 것이므로, 이 사건 임대차계약은 착오에 의하여 체결된 계약에 해당한다. 이에 원고는 이 사건 임대차계약을 민법 제109조에 따라 취소하므로, 피고는 원고가 지급한 계약금 50,000,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

다. 만약 이 사건 임대차계약이 이 사건 내용증명우편에 의한 피고의 해제 통지에 따라 해제되었다고 보더라도, 피고는 원상회복으로 원고가 지급한 계약금을 반환할 의무가 있다.

3. 판 단

가. 피고의 귀책사유에 의한 해제 혹은 합의 해제 주장에 대한 판단

살피건대, 이 사건 임대차계약 특약사항 제5조에 따르면 병원 개설을 위한 인허가 절차의 진행은 임차인이 부담하도록 되어 있으므로, 원고의 주장과 같이 피고가 2019. 11. 29.까지 이 사건 임차목적물의 용도변경 허가 절차를 완료할 의무가 있었다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 2019. 11. 29.까지 이 사건 임차목적물의 용도변경 허가 절차와 인테리어 공사의 완료 및 이 사건 임차목적물의 인도가 불가능하였다고 볼만한 증거가 없으며, 원고와 피고가 이러한 사정을 고려하여 이 사건 임대차계약을 해제하기로 묵시적 합의를 하였다고 볼만한 증거도 없으므로, 이 부분 원고의 주장은 모두 이유 없다.

나. 착오 취소 주장에 대한 판단

앞서 살펴 본 바와 같이 2019. 11. 29.까지 이 사건 임차목적물의 용도변경 허가 절차와 인테리어 공사의 완료 및 이 사건 임차목적물의 인도가 불가능하였다고 볼만한 증거가 없고, 이 사건 임대차계약 특약사항 제3조에 따르면 원고와 피고는 이 사건 임차목적물에 시설하는 인테리어 공사가 2019. 11. 29.까지 완료되지 못할 수 있다는 전제하에 이 사건 임대차계약을 체결하였던 것으로 보이므로, 인테리어 공사와 용도변경 허가가 2019. 11. 29. 무렵까지 완료되어야 한다는 점이 이 사건 임대차계약의 주요 내용에 해당한다고 볼 수도 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장 역시 이유 없다.

다. 피고의 해제권 행사에 따른 해제에 기한 원상회복의무 발생 주장에 대한 판단

1) 원상회복의무의 발생

살피건대, 앞서 인정한 사실에 따르면 이 사건 임대차 계약은 원고의 중도금 지급의무 불이행 및 이 사건 내용증명우편에 기한 피고의 해제 통보에 따라 해제되었다고 볼 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원상회복으로 원고에게 원고가 지급한 계약금 50,000,000원을 반환할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 대한 판단

가) 피고는, 이 사건 임대차계약은 원고의 채무불이행으로 인하여 해제되었고, 이로 인하여 피고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임지급의무 발생일인 2019. 11. 29.부터 피고가 L과 2019. 12. 16.

체결한 이 사건 임차목적물에 관한 임대차계약(이하 '제2임대차계약'이라 한다)에 따른 차임지급일 전날인 2020. 6. 30.까지의 차임 상당액인 175,000,000원(= 2,500만 원 × 7개월) 상당의 손해를 입게 되었으므로, 피고는 원고에게 계약금을 반환할 의무가 없다고 주장한다.

나) 피고의 위 주장을 원고로부터 수령한 계약금을 피고의 손해배상청구권의 변제에 충당하였다는 주장으로 선행하여 살피건대, 피고는 이 사건 임대차계약이 원고의 중도금 지급 의무 불이행에 의하여 해제됨에 따라, 이 사건 임대차계약에 따른 차임지급일부터 통상 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하여 차임을 지급받을 수 있을 것으로 예상되는 날까지의 차임 상당액에 해당하는 손해를 입게 되었다고 봄이 상당하다.

다) 나아가 손해액에 관하여 살피건대, 갑 제3 내지 6호증, 을 제5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고는 이 사건 내용증명우편에 따른 계약해제일인 2019. 10. 10. 이후 약 2개월이 경과한 2019. 12. 16. 제2임대차 계약을 체결한 점, ② 당초 제2임대차계약에 따른 임대차 개시일은 2020. 5. 31.이었는데, 이 사건 임차목적물의 용도변경허가 절차가 그 이후에야 마무리됨에 따라 2020. 7. 1.로 그 시기가 미뤄진 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 임대차계약에 따르면 원고의 차임지급의무는 이 사건 임차목적물에 시설하는 인테리어 공사가 완료된 이후에야 발생하는 것이어서, 원고의 차임지급의무가 2019. 11. 29. 확정적으로 발생한다고 보기는 어려운 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 임대차계약 해제에 따른 피고의 손해액은

피고가 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하는데 소요되는 기간으로 예상되는 2개월분의 차임인 50,000,000원(= 25,000,000원 × 2개월)로 봄이 상당하다.

라) 따라서 원고가 지급한 계약금은 모두 위 손해배상청구권의 변제에 충당되어 소멸하였다고 봄이 상당하므로, 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 계약해제로 인한 원상회복을 원인으로 한 청구에 관한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하고, 이 법원에서 선택적으로 추가한 착오에 기한 취소를 원인으로 하는 부당이득반환청구도 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김수경, 판사 김우현, 판사 허일승