

서울중앙지방법원 2022. 3. 4 선고 2021나21769 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2022. 3. 4 선고 2021나21769 판결

서울중앙지방법원 2021. 3. 25 선고 2020가소1344256 판결

전문

원고, 항소인법무법인 A

소송대리인 법무법인 율성

담당변호사 이준석

피고, 피항소인B 주식회사

소송대리인 법무법인 이로

담당변호사 조현익

변론 종결2022. 1. 14.

판결 선고2022. 3. 4.

제1심판결서울중앙지방법원 2021. 3. 25. 선고 2020가소1344256 판결

주문

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

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 10,000,000원 및 그 중 5,000,000원에 대하여는 2019. 9. 3.부터 다 갚는 날까지 연 5%, 5,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에 이르러 예비적으로 부당이득반환 청구를 추가하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 9. 3. 피고와 사이에 피고 소유의 서울 서초구 C건물 D호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 보증금 50,000,000원, 월차임 4,000,000원, 임대차기간 2019. 10. 27.부터 2021. 10. 26.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고는 계약 당일 피고에게 계약금 5,000,000원을 지급하였다. 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제6조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지, 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 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

1. 기본 및 현시설물 상태에서 계약하며 임대인은 도배해주는 조건임

나. 원고는 2019. 10. 15. 이 사건 임대차계약에서 피고가 이 사건 부동산 벽면의 거친 타일을 제거하고 천장을 포함한 모든 부분에 도배를 해주기로 약정하였음에도 피고가 이를 이행하지

않았다고 주장하며 피고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 임대차계약을 해제한다는 취지의 내용증명우편을 보냈고, 위 내용증명우편은 2019. 10. 16. 피고에게 도달하였다.

다. 이에 피고는 2019. 10. 18. '피고는 원고와 위와 같이 약정한 바 없고, 이 사건 임대차계약에 대한 어떠한 추가 합의 및 협의가 없는 경우 계약금을 물취하고 손해배상의 지급을 요구할 것이다'라는 취지의 계약 해제 의사가 담긴 내용증명우편을 보냈고, 위 우편은 그 무렵 원고에게 도달하였다. 라. 한편 원고 대표자의 처 E은 이 사건 임대차계약을 중개한 공인중개사 및 피고 직원과 아래와 같은 대화를 나눈 바가 있다.

2019. 9. 19.	공인중개사: 제가 그거 될 수 있으면 그거 다 저기하고 페타일은 제거 하는 걸로 해달라고 했거든요.E: 네, 네.공인중개사: 그 아이 방 하는 쪽하고 그 다음에 아래 하얀색 타일 되어 있는 거.E: 제가 말씀드린 대로 네, 네.공인중개사: 그거는 좀 떼어 달라고 제가 다시 한 번 얘기를 했으니깐요, 내일 견적이 어떻게 나오나 그거 알아보고 연락 준다고 했으니깐 내일 다시 연락드릴게요.
2019. 9. 30.	공인중개사: 그 견적을 받아서 회사에서 이제 최종적으로 결정을 내렸는데.E: 네, 네.공인중개사: 원래부터 천장은 안 하는 거고.E: 네, 네.공인중개사: 벽은 실크로 해주신대요.E: 네, 네.공인중개사: 그런데 타일 제거는 가족실만 타일 제거를 해주고, 그 방하고 거실하고 하얀색 있는 거 그거는 안 된대요.E: 다 괜찮다고 했잖아요, 그 사람이.
2019. 9. 30.	공인중개사: 어, 그런데 그분은 또 결재를 그렇게 못 받았나 봐요. 회사에서 최종적으로 결정한 게 하얀색 타일 붙은 데는 안 되고, 가족실만 해주겠다고 그러네요.E: 처음에 말씀하신 그대로네요?공인중개사: 네네 그렇죠. 하얀색 그거는 그.피고 직원: 일단 뭐 내용은 이해는 했는데 저희는 이제 비용이 발생하다 보니, 뭐 이렇게 개인이면 제가 그냥 '아, 알겠습니다.' 하고 그냥 '저희 쪽, 돈 내죠.' 뭐 이렇게 대번 되는데 법인이다 보니, 이게 뭐 아시다시피 법인이시잖아요, 지금 들어오시는 분도.E: 네, 네.피고 직원: 그 다음에 비용을 이제 윗분들한테 보고하고 말씀드리고 하다 보니까 시간이 딱딱 딱 맞았으면 되는데 이제 나간 거, 그 전 임차인 나간 거는 8월 말에 나갔고 들어오시는 거는 10월 27일 날 들어오고, 그, 이게 지금 인테리어 하는 비용 발생하고 뭐 또 도배하고 이런 부분은 또 중간에 발생하다 보니까 비용 그, 나오는, 이런 여러 가지 때문에 지금 말씀을 잘 드리면 되겠지만 그게 어떻게 될지는 잘 모르겠어요. 그래서 제가, 저야 뭐 OK한다고 하지만 윗분들이 생각 하시기에는 또 다를 수도 있으니깐 제가 결정권자가 아니라서 그런 애로사항이 있습니다. 그래서 제가 말씀하셨던 내용은 이해를 했어요.E: 네, 네.피고 직원: 그 방에 있는 부분도 혹시 철거하는데 비용이 어느 정도 드는지 한번 확인해보고 진행을 하도록 하겠습니다. 그리고 전화주신 김에 그러면 문은 언제 설치를 하세요?

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3, 4, 7 내지 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고는, 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 부동산의 거실, 침실, 가족실의 타일을 모두 제거하고, 천장을 포함한 모든 부분에 대한 도배를 다시 해주기로 약정하였는데도 피고가 이를 이행하지 아니하였다고 주장하며, 피고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 임대차계약을 해제하고, 피고에 대하여 원상회복으로서 계약금 5,000,000원의 반환과 손해배상으로서 5,000,000원의 지급을

구한다.

나. 살피건대, 앞서 든 증거들, 제1심 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, ① 이 사건 임대차계약 체결 당시 작성한 임대차계약서에 '임대인은 도배해주는 조건임'이라고 기재되어 있으나 타일 제거에 대해서는 기재되어 있지 않은 점, ② 이 사건 임대차계약을 중개한 공인중개사가 2019. 9. 19. 원고 대표자의 처에게 "그거(타일)는 좀 떼어 달라고 제가 다시 한 번 얘기를 했으니까요, 내일 견적이 어떻게 나오나 그거 알아보고 연락 준다고 했으니까 내일 다시 연락드릴게요."라고 말한 점에 비추어 볼 때 그 당시까지 원고와 피고 사이에 타일 제거에 대한 합의가 도출되지 않았던 것으로 보이는 점, ③ 공인중개사가 2019. 9. 30. 원고 대표자의 처에게 "원래부터 천장은 (도배를)안 하는 거고"라고 말했을 때 원고 대표자의 처가 "네, 네."라고 대답하면서 천장 도배를 새로 하지 않기로 하는 것에 대해서는 이의를 제기하지 않은 점, ④ 원고의 처가 2019. 9. 30. 피고 직원에게 연락을 했을 때에도 피고 직원은 원고의 요청은 이해하지만 아직 확정된 것이 없고 견적을 알아보고 답해주겠다는 취지로 대답한 점, ⑤ 이 사건 부동산의 도배 공사는 2019. 10. 16.경에 시행되었고 원고의 처가 직접 도배지를 골랐으나 그 당시에도 원고가 천장 도배를 하지 않는 것에 대해서 문제 제기를 하지 않은 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 임대차계약에서 피고가 거실, 침실, 가족실의 타일을 모두 제거하고, 천장을 포함한 모든 부분에 대한 도배를 다시 해주기로 약정하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 나머지 부분에 관하여 더 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

다. 다음으로 피고의 원고에 대한 계약 해제 의사표시의 효력에 관하여 보건대, 쌍무계약에 있어 당사자의 일방이 미리 그 채무를 이행하지 아니할 의사를 명백히 표시한 경우에는 상대방은 그 이행에 대한 최고를 하지 아니하고 바로 그 계약을 해제할 수 있는 것인바, 원고가 피고에 대하여 정당한 사유 없이 계약금의 반환을 요구한 이상 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약에 관하여 이행거절의 의사를 표시한 것으로 봄이 상당하므로, 이 사건 임대차계약은 피고의 위 계약 해제의 의사표시가 원고에게 도달한 2019. 10. 18.경 해제되었다고 할 것이다.

라. 한편 원고는 이 사건 임대차계약이 자신의 채무불이행으로 해제되었더라도, 피고가 원고로부터

수령한 계약금 5,000,000원을 손해배상의 예정으로 전액 몰취하는 것은 과도하므로 적정한 범위 내로 감액되어야 하고, 피고는 적정액을 초과하는 부분을 부당이득으로 반환하여야 한다고 주장한다. 그러므로 보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약 제7조에서 "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 상대방에 대하여 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다."라고 정한 이상, 원고가 피고에게 지급한 계약금 5,000,000원은 손해배상의 예정으로 보아야 할 것이다.

그런데 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는바, 여기서 '부당성'은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 하고(대법원 2017. 7. 11. 선고 2016다52265 판결 등 참조), 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 하는바(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 등 참조), 앞서 본 증거들, 을 3호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉, ① 일반적으로 임대차계약에 있어서 계약금이 보증금의 10% 내외로 정해지는데, 이 사건 임대차계약의 계약금 역시 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금의 10%에 해당하는 점, ② 피고가 원고의 요청에 따라 이 사건 부동산에 새로 도배를 하는 과정에서 2,000,000원 이상의 비용을 지출한 점 등을 종합하면, 이 사건 임대차계약에 있어 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하다고 보기도 어려우므로 원고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 원고의 계약해제로 인한 원상회복과

손해배상을 구하는 청구를 기각한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 이에 대한 원고의 항소와 이 법원에서 예비적으로 추가한 부당이득반환청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사권양희

판사주채광

판사석준협