

서울중앙지방법원 2023. 4. 13 선고 2022나4440 판결 [계약금반환청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2023. 4. 13 선고 2022나4440 판결

서울중앙지방법원 2021. 10. 1 선고 2021가단5156607 판결

전문

원고, 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김태연

피고, 항소인 C

소송대리인 법무법인 서인

담당변호사 황병기

변론 종결 2023. 3. 16.

판결 선고 2023. 4. 13.

제1심판결 서울중앙지방법원 2021. 10. 1. 선고 2021가단5156607 판결

주문

1. 제1심판결 중 피고에 대하여 원고 A에게 20,000,000원, 원고 B에게 10,000,000원과 각 이에 대한 2021. 7. 20.부터 2023. 4. 13.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 각 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는

원고들의 청구를 각 기각한다.

2. 피고의 나머지 항소를 각 기각한다.

3. 소송 총비용 중 50%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고 A에게 40,000,000원, 원고 B에게 20,000,000원과 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고들의 청구를 각 기각한다.

이 유

1. 추완항소의 적법성

사단법인 L에 대한 사실조회결과, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 소장 부분이 2021. 7. 19. 피고의 주민등록상 주소지인 서울 종로구 M 소재 사단법인 L으로 송달되었으나 그 직원인 N이 피고의 소재를 알 수 없어 이를 집배원에게 반송 조치한 사실, 2021. 10. 1. 원고들의 청구를 모두 인용하는 무변론 판결이 선고된 후 그 판결정본이 공시송달의 방식으로 송달된 사실, 피고는 2022. 1. 13. 공인중개사로부터 피고 소유의 부동산에 대하여 강제경매가 개시되었다는 소식을 듣고 2022. 1. 17. 판결정본을 발급받은 후 같은 날 추완항소를 제기한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 책임질 수 없는 사유로 불변기간인 항소기간을 준수할 수 없었던 것이므로, 제1심판결이 공시송달된 사실을 안 날로부터 2주일 이내 제기된 이 사건 추완항소는 적법하다.

2. 기초사실

가. 원고 A은 2020. 12. 31. 피고로부터 부천시 오정구 D 외 5필지 총 6,312㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 3,960㎡를 임차보증금 1억 2천만 원, 월 차임 1,200만 원(부가가치세 별도), 임차기간 2021. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지로 정하여 임차하기로 하고(이하 '이 사건 제1 임대차계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 계약금 2,000만 원을 지급하였다. 이 사건 제1 임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

임대차계약서

제4조 본 계약의 성립은 상기 부동산과 임대인의 인접 부동산 2,310㎡에 대한 부천시청의 동시 주차장허가를 전제로 함에 따라 두건의 주차장허가 획득 실패 시 조건 없이 무효이며, 임대인은 임차인에게 즉시 계약금을 반환한다.

제5조 제2조의 계약기간에도 불구하고 현재 상기 토지를 점유하고 있는 J이 본 부동산을 명도시 임대차계약이 시작된다.(명도가 지연될 경우 잔금일 및 임대차 시작일을 2021년 12월 31.일까지 연장할 수 있다) 임차인은 명도 즉시 상기 부동산을 인계받아 배타적 사용권을 행사, 관리한다. 명도일 또는 주차장 허가일 중 늦은 날짜부로 계약개시일로 한다.

제6조 2021년 12월 31.일까지 J이 상기 부동산을 명도하지 않으면, 2022년 3월 30.일까지(3개월) 연장할 수 있고, 이후 본 계약은 조건 없이 무효이며 임대인은 계약금에 법정이자를 더하여 임차인에게 반환한다.

나. 원고 B은 같은 날 피고로부터 이 사건 부동산 중 2,310㎡를 임차보증금 7,000만 원, 월 차임 700만 원(부가가치세 별도), 임차기간 2021. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지로 정하여 임차하기로 하고(이하 '이 사건 제2 임대차계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 계약금 1,000만 원을 지급하였다. 이 사건 제2 임대차계약의 그 주요 내용은 아래와 같다.

임대차계약서

제4조 본 계약의 성립은 상기 부동산과 임대인의 인접 부동산 3,960m²에 대한 부천시청의 동시 주차장허가를 전제로 함에 따라 두건의 주차장허가 획득 실패 시 조건 없이 무효이며, 임대인은 임차인에게 즉시 계약금을 반환한다.

제5조 제2조의 계약기간에도 불구하고 현재 상기 토지를 점유하고 있는 J이 본 부동산을 명도시 임대차계약이 시작된다.(명도가 지연될 경우 잔금일 및 임대차 시작일을 2021년 12월 31.일까지 연장할 수 있다) 임차인은 명도 즉시 상기 부동산을 인계받아 배타적 사용권을 행사, 관리한다. 명도일 또는 주차장 허가일 중 늦은 날짜부로 계약개시일로 한다.

제6조 2021년 12월 31.일까지 J이 상기 부동산을 명도하지 않으면, 2022년 3월 30.일까지(3개월) 연장할 수 있고, 이후 본 계약은 조건 없이 무효이며 임대인은 계약금에 법정이자를 더하여 임차인에게 반환한다.

다. 피고는 2021. 4. 23.과 같은 달 30. 2차례에 걸쳐 원고들에게 이 사건 각 임대차계약이 무효가 되었다는 취지로 말하며 계약금을 반환받을 계좌를 알려달라고 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 청구원인에 대한 판단

원고들은, 피고가 이 사건 각 임대차계약의 무효 사유가 발생하지 않은 상태에서 이 사건 각 임대차계약을 부당하게 파기하였으므로, 피고는 민법 제567조, 제565조 제1항에 따라 원고 A에게 계약금의 배액인 4,000만 원, 원고 B에게 계약금의 배액인 2,000만 원 및 각 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다고 주장한다.

그러나 민법 제565조 제1항은 매매의 당사자 일방이 계약당시에 금전 기타 물건을 계약금, 보증금 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자 간에 다른 약정이 없는 한 당사자 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다는 것인바, 이는 계약의 해제권유보에 관한 것이므로, 원고들의 주장과 같이 피고가 이 사건 각 임대차계약의 무효사유가 발생하지 않았음에도 일방적으로 이 사건 각 임대차계약의 무효 등을 주장하였다고 하여 곧바로 피고가 원고들에게 이 사건 각 임대차계약상 계약금의 배액을 상환할 의무를 부담한다고 볼 수 없다.

더불어 이 사건 각 임대차계약에서 계약의 해제, 무효 등의 경우 피고가 원고들에게 계약금의 배액을 상환하기로 약정하거나, 위 계약금을 위약금으로 하는 특약이 있었다고 볼 아무런 증거도 없다. 다만, 원고들은 이 사건 각 임대차계약이 해제되었다는 전제 하에 피고를 상대로 계약금의 배액을 구하고 있고, 피고는 이 사건 각 임대차계약이 무효가 되었다고 주장하고 있어, 이 사건 각 임대차계약을 실현하지 아니할 당사자 쌍방의 의사가 일치되어 묵시적으로 합의해제 되었다고 봄이 상당하므로, 피고는 이에 따른 원상회복으로 원고들로부터 지급받은 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

따라서 피고는 원고 A에게 2,000만 원, 원고 B에게 1,000만 원과 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분의 송달일 다음날인 2021. 7. 20.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 법원 판결 선고일인 2023. 4. 13.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고의 주장에 대한 판단

가. 수령거절 주장에 대한 판단

피고는, 이 사건 각 임대차계약은 원고들이 각 계약의 시작일인 2021. 4. 1.까지 주차장설치허가를 받지 못하여 무효이고, 이에 따라 피고가 원고들에게 계약금을 반환하려고 하였으나 원고들이 그 수령을 거절하였으므로, 지체책임을 지지 않는다고 주장한다.

원고들과 피고가 주차장허가를 조건부로 이 사건 각 임대차계약을 체결한 것은 앞서 본 바와 같으나, 갑 제1, 2호증, 을 제3 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 부천시장에 대한 일부 사실조회결과만으로는 원고들과 피고가 주차장 설치허가기한을 2021. 4. 1.로 정하였거나, 주차장설치허가가 불허되었거나, 이 사건 각 임대차계약에 대한 주차장 설치 허가라는 조건의 성취가 불가능한 것으로 확정되었다는 점 등을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 갑 제6 내지 12호증의 각 기재, 이 법원의 부천시장에 대한 각 일부 사실조회결과, 변론 전체의 취지에 의하면, ① 피고가 이 사건 각 임대차계약 체결(2020. 12. 31.) 며칠 후인 2021. 1. 4. 중개인에게 계약금을 환급해야겠다는 취지의 문자메시지를 보낸 점, ② 원고들은 이 사건 각 임대차계약의 이행을 위해서 주차장 배치도에 관한 설계계약을 체결하였던 점, ③ 이 사건 부동산에 주차장설치허가가

불가능하다고 볼만한 자료가 없는 점, ④ 피고는 이 사건 각 임대차계약에 따라 전 임차인이 이 사건 부동산을 명도하도록 하여야 함에도 전 임차인과 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 이중으로 체결한 점 등을 엿볼 수 있을 뿐이다.

따라서 피고가 원고들에게 계약금의 수령을 요구하였을 당시 이 사건 각 임대차계약이 무효이었음을 전제로 하는 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 보증공탁 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 제1심판결에 대하여 강제집행정지결정(당원 2022카정30083호)을 받아 2022. 2. 8. 원고 A을 위하여 4,000만 원, 원고 B을 위하여 2,000만 원을 보증공탁(당원 2022년 금제2121호)하였으므로, 법정이자 내지 지연손해금을 부담하지 않는다고 주장한다.

그러나 피고의 위 각 공탁금은 강제집행정지를 위한 공탁금이고 계약금 반환채무의 변제를 위한 공탁금이 아니므로, 위 공탁사실만으로 계약금 반환의무를 이행하였다고 볼 수 없어, 피고의 위 주장도 이유 없다.

5. 결론

원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 각 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 각 기각하여야 한다.

이와 결론을 일부 달리한 제1심판결 중 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 이를 각 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 각 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사지상목

판사박평균

판사고충정