

서울중앙지방법원 2023. 7. 7 선고 2022가단5127637 판결 [계약금반환 등 청구]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 정률

담당변호사 김봉석

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 평산

담당변호사 최창석

변 론 종 결 2023. 5. 26.

판 결 선 고 2023. 7. 7.

## 주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 50,000,000원과 이에 대하여 2021. 8. 24.부터 2023. 7. 7.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 이를 8분하여 그 7은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 400,000,000원과 이에 대하여 2021. 8. 24.부터 이 사건 소장부분 최종송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 서울특별시 D 특구 운영에 관한 조례 및 규제특례 운영지침

(1) “규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법”(약칭 : 지역특구법) 제11조에 따라 서울 강서구 E, F 일원이 “서울특별시 D특구”(이하 ‘이 사건 특구’라 한다)로 지정 · 고시되었다.

(2) 서울특별시 강서구는 지역특구법 제18조 제1항의 규정에 따라 이 사건 특구 운영 및 특화사업의 시행에 필요한 사항을 규정하기 위하여 “서울특별시 D 특구 운영에 관한 조례”를 제정 및 개정하고 “서울특별시 D 특구 규제특례 운영지침”을 마련하였는데, 이 사건과 관련된 위 조례 및 규제특례 운영지침(이하 ‘이 사건 조례 및 운영지침’이라 한다)의 내용은 별지와 같다.

나. 피고들은 이 사건 특구 내에 있는 서울 강서구 G 대 1,263.5㎡ 및 H 대 89.1㎡ 지상에 이 사건 조례 및 운영지침에 따른 규제특례를 적용받아 철근콘크리트구조 라멘조지붕 8층 의료시설(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 건축하였는데, 피고들은 이 사건 건물에 관하여 2021. 10. 21. 사용승인을 받은 후 2021. 11. 12. 피고들 앞으로(피고 B : 7/10 지분, 피고 C : 3/10 지분) 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 한편 원고는 2021. 8. 24. 피고들과 이 사건 건물 중 지상 3 내지 7층, 8층 식당, 지하 2층, 창고-3{임대차면적 6,229㎡(전용 : 3,144㎡, 공용 3,085㎡), 이하 ‘이 사건 임차 목적물’이라 한다}에 관하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고들에게 계약금 2억 원을 지급하였다. 이 사건과 관련된 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다(아래표의 ‘갑’은

‘피고들’이고, ‘을’은 ‘원고’이다).

## 제2조(임대차보증금 및 임대료)

① 본 계약에 있어서 을이 갑에게 지급할 임대차보증금은 총액 10억 원으로 하고, 계약금 2억 원은 계약 체결시, 잔금 8억 원은 준공일에 지급한다.

② 월 임료는 7,660만원(부가가치세 별도)으로 한다.

③ 을이 위 ①항의 임대차보증금 중 잔금을 약정한 기일까지 지급하지 않으면 본 계약서의 효력은 소멸되고 계약금은 갑에 귀속되면, 갑의 귀책사유로 제3조 제1항의 명도 이전에 본 계약이 해지될 경우 갑은 위 ①항에 명시한 계약금의 2배액을 을에게 지급하여야 한다.

## 제3조(임대차 목적물의 명도)

① 본 임대차계약 목적물의 명도시점은 을이 갑에게 잔금을 지급한 시점으로 한다.

## 제15조(임차인 인테리어)

④ 본 건물은 D 특구 안에 있으며 임차인은 이를 인지하고 의료특구의법에 관한 사항을 따르기로 한다. 병원 공간 중 외국인환자 사용가능한 공간 확보, 이러한 부분들에 대해서는 강서보건소와 협의를 하여 진행한다.

라. 원고는 2021. 10. 1.경 피고들에게 내용증명우편을 통하여 피고들이 이 사건 임대차계약을 위반하였음을 이유로 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하였다. 이에 피고들은 원고에게 2021. 10. 22.경 내용증명우편을 통해 2021. 10. 26.까지 이 사건 임대차계약에 따른 잔금 8억 원의 지급을 촉구하였는데, 원고가 잔금을 지급하지 아니하자 2021. 10. 28.경 내용증명우편을 통해 이 사건 임대차계약이 해제되었고 계약금 2억 원이 피고들에게 귀속됨을 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 9호증, 을 제4, 5, 8호증(가지번호 포함)의 각 기재, 서울특별시 강서구청에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장과 판단

### 가. 당사자들의 주장

#### (1) 원고 주장의 요지

(가) 피고들의 다음과 같은 귀책사유로 이 사건 임대차계약은 해제되었으므로, 피고들은 연대하여 원고에게 원상회복 및 손해배상으로 4억 원(= 계약금 2억 원 + 위약금 2억 원)과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### ① 피고들의 고지의무 등 위반

원고는 이 사건 임대차계약을 체결하기 전에 피고들에게 원고가 운영하려는 척추관절 전문병원은 MRI/CT/X-ray실, 수술실, 병실, 외래 진료실 및 물리치료실 등으로 합계 900평이 필요함을 알리고 피고들과 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 그런데 피고들은 외국인환자 유치사업신청을 하고 이 사건 조례 및 운영지침에 따라 규제특례를 적용받아 이 사건 건물을 신축하였으므로, 이 사건 건물에 외국인환자를 위한 식당, 병실, 사무실 등 전용공간(485.826㎡)을 의무적으로 설치하여야 한다는 것을 잘 알고 있었다. 그럼에도 피고들은 이 사건 임대차계약 당시 원고에게 외국인환자 전용공간에 대하여 설명하지 않았고, 이 사건 건물의 허가사항을 파악하고자 하는 원고의 요청에도 불구하고 협조하지 않고 오히려 은폐하였다. 원고는 2020. 9.경 강서보건소에 병원 개원을 문의하는 과정에서 이 사건 건물이 규제특례를 적용받아 신축됨에 따라 이 사건 건물에 외국인환자 전용공간을 설치하여야 한다는 사실을 비로소 알게 되었는데, 이 사건 임차 목적물에 이 사건 조례 및 운영지침 등에 따른 외국인환자 전용공간을 설치하면 나머지 부분만으로는 이 사건 임대차계약의 목적인 척추전문병원을 운영할 수 없다.

#### ② 피고들의 준공기일 위반

이 사건 건물의 준공예정기일은 2021. 9. 30.인데 준공기일이 연기됨에 따라 의료기관 개설허가신청이 늦어졌을 뿐만 아니라 의료기기 리스계약의 기일을 준수하지 못하여 원고가 이 사건 임차 목적물에서 척추전문병원을 개설할 수 없었다.

#### ③ 피고들의 이 사건 임차 목적물의 인도 불능

이 사건 건물의 건축연면적은 합계 8,002.667㎡로서 이 사건 임차 목적물이 아닌 지하 3층, 지하 1층, 지상 1층 및 2층의 면적의 합계 3,248.01㎡를 제하고 남은 면적은 4,754.657㎡에 불과하여 피고들은 원고에게 이 사건 임대차계약의 임대 면적 6,229㎡를 제공할 수 없고, 여기에 이 사건 임차 목적물인 지상 4 내지 7층의 외국인환자 전용공간이 합계 485.826㎡인 점을 고려하면 이 사건 임차

목적물의 인도는 이행불능 상태이다.

(나) 설령 원고의 이 사건 임대차계약의 해제가 적법하지 않더라도 이 사건 임대차계약의 계약금은 통상 수수되는 계약금의 2배에 이르러 과도한 점, 이 사건 임대차계약의 해제에 이른 주된 원인이 피고들에게 있는 점, 피고들이 이 사건 임대차계약의 임대면적이나 외국인환자 전용공간을 제대로 고지하지 아니하고 원고의 협조 요청에도 응하지 아니한 점 등을 종합하면, 이 사건 임대차계약의 계약금은 반환되어야 하거나 계약금 2억 원을 전액 몰취하는 것은 부당하게 과다하므로 감액되어야 한다(원고의 2023. 5. 30.자 참고서면 참조).

## (2) 피고들 주장의 요지

피고들은 이 사건 임대차계약 체결 전에 원고에게 이 사건 건물이 이 사건 특구에 위치하여 관련 규정의 적용을 받고 이 사건 건물의 외국인환자 전용공간 등에 관하여 보건소와 협의가 필요하다는 것을 설명하였고 원고의 협조 요청에도 응하였으며, 이에 따라 원고도 이 사건 건물을 실사하거나 강서보건소 담당자에게 문의하여 이 사건 임차 목적물의 현황을 알고 있었다. 피고들은 2021. 10. 21. 이 사건 건물의 준공허가가 나자 원고에게 이를 알리고 이 사건 임대차계약의 잔금 지급을 요청하였으나 원고는 이를 지급하지 않고 있다. 따라서 이 사건 임대차계약은 원고 자신의 경제적 사정이나 단순 변심 등으로 잔금을 지급하지 아니한 원고의 채무불이행으로 해제되었으므로, 계약금 2억 원은 이 사건 임대차계약 제2조 제3항에 따라 피고들에게 귀속되었다.

## 나. 판단

### (1) 피고들의 고지의무 등 위반 여부에 관하여

앞서 채택한 증거들 및 을 제7호증의 1, 2, 을 제10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들은 2021. 8. 15.경 I를 통하여 원고에게 이 사건 임대차계약서 제15조 제4항과 같은 내용이 포함된 임대차계약서 초안을 이메일로 보낸 사실, 이 사건 임대차계약서 제15조 제4항에 ‘본 건물은 D 특구 안에 있으며 임차인은 이를 인지하고 의료특구의법에 관한 사항을 따르기로 한다. 병원 공간 중 외국인환자 사용가능한 공간 확보, 이러한 부분들에 대해서는 강서보건소와 협의하여 진행한다’고 규정되어 있는 사실, 원고의 요청에 따라 피고 B은 2021. 8. 24. 원고에게 이 사건 건물의 건축도면을

이메일로 송부한 사실, 원고가 강서보건소 담당자에게 이 사건 특구에 관한 사항을 문의하기도 한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 피고들은 이 사건 임대차계약의 체결에 앞서 미리 원고에게 이 사건 건물이 이 사건 특구에 있는 점 및 외국인환자 전용공간 등의 설치로 이 사건 임차 목적물의 사용에 제한이 있을 수 있음을 개략적이거나 고지하였다 할 것이고, 이에 따라 이 사건 임대차계약서에 사용된 의료특구의법의 의미가 다소 불명확하더라도 원고는 이 사건 임대차계약 체결 전에 강서보건소 등에 확인하여 지역특구법, 이 사건 조례 및 운영지침과 이에 따른 이 사건 임차 목적물의 사용에 관한 제한 사항을 파악할 수 있는 기회가 있었다 할 것이며, 한편 이 사건 임차 목적물에 외국인환자 전용공간을 설치하여야 함으로써 나머지 부분만으로는 이 사건 임대차계약의 목적인 척추전문병원을 운영할 수 없는지 등을 확인할 의무는 임차인인 원고에게 있다 할 것이다. 따라서 피고들이 고지의무를 위반하였다거나 이 사건 임대차계약의 목적 달성을 위한 협조의무를 위반하였다 할 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

## (2) 준공기일 위반 여부에 관하여

이 사건 건물은 2021. 10. 21. 사용승인을 받은 사실은 앞서 본 바와 같은데, 원고와 피고들 사이에 이 사건 건물의 준공기일을 2021. 9. 30.으로 정하고 이 사건 임대차계약을 체결하였음을 인정할 증거가 없다. 오히려 이 사건 임대차계약서에 의하면 잔금의 지급기일을 준공일로 정하고 있는데 그 일자가 특정되지 아니한 사실을 인정할 수 있을 뿐이다. 따라서 피고들의 준공기한 위반을 전제로 한 원고의 위 주장도 받아들일 수 없다.

## (3) 이 사건 임대차계약의 임대 면적에 관하여

앞서 채택한 증거들에 의하면 이 사건 건물의 건축연면적은 합계 8,002.667㎡이고 이 사건 임차 목적물이 아닌 지하 3층, 지하 1층, 지상 1층 및 2층의 면적의 합계 3,248.01㎡인 사실은 인정된다. 그러나 앞서 채택한 증거들 및 을 제12호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 지하 1, 2, 3층은 주차장이나 기계실 등으로 지상의 각 층의 면적에 비례하여 공용 면적으로 안분되고 이에 따라 이 사건 임대차계약서에도 임대 면적을 전용 면적 3,144㎡과 공용 면적 3,085㎡으로 구분하고 전체 임대 면적을 6,229㎡로 표시한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 이 사건 임대차계약상 임대 면적과 실제 임대 면적에 차이가 있다 할 수 없으므로 이 사건 임대차계약의 약정 임대 면적이 인도

불능이라는 원고의 위 주장 또한 이유 없다.

#### (4) 손해배상예정액의 감액

위 기초사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 원고의 잔금 미지급을 이유로 한 피고들의 해제의사표시에 따라 적법하게 해제되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 계약금은 이 사건 임대차계약서 제2조 제3항에 따라 피고들에게 귀속되었다 볼 수 있다. 그러나 이 사건 임대차계약의 계약금 2억 원은 손해배상액의 예정이라 할 것이고, 앞서 채택한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉 ① 피고들은 이 사건 조례 및 운영지침에 따른 규제특례의 적용을 받기 위하여 이 사건 건물의 신축에 관한 사업계획서를 제출하였고, 위 사업계획서에는 이 사건 건물에 외국인환자 진료센터, 재활치료·요양서비스, 의료관광객 Wellness 클리닉, 국제진료 지원센터 및 휴게시설 설치를 예정하고 있어서 피고들로서는 이 사건 임차 목적물 중 상당 부분이 위와 같은 외국인환자 전용시설로 설치되어야 하는 등 이 사건 임차 목적물의 사용 제한 사항을 잘 알고 있었다 할 것인데, 이 사건 임대차계약의 교섭 및 체결 과정에서 피고들이 원고에게 이를 충분히 알리지 아니한 점, ② 원고가 피고들로부터 이 사건 임대차계약서 제15조 제4항과 같은 내용을 고지받은 것만으로는 관련 법령 또는 강서보건소를 통하여 외국인환자 전용공간의 규모 및 운용 상황 등 이 사건 임차 목적물의 용도 제한 사항을 정확하고도 용이하게 확인하기는 어려웠던 것으로 보이는 점, ③ 위와 같은 사정들은 이 사건 임대차계약의 체결 여부 또는 임대차보증금 및 계약금, 차임 등 임대차 조건을 결정함에 있어서 상당한 영향을 미쳤다 할 수 있는 점, ④ 이 사건 임대차계약의 계약금은 2억 원인데 이는 이 사건 임대차계약의 보증금 10억 원의 20%에 해당하는 금액으로서 통상의 거래관행보다 상당히 높은 수준인 점 등을 고려하면, 이 사건 임대차계약의 손해배상예정액은 과다하여 부당하므로 이 사건 임대차계약의 계약금 2억 원 중 75%만 몰취함이 타당하다.

#### (4) 소결론

따라서 피고들은 연대하여 이 사건 임대차계약의 해제에 따른 원상회복으로서 원고에게 계약금 2억 원 중 5,000만원(= 2억 원 × 25%)과 이에 대하여 계약금을 지급받은 2021. 8. 24.부터 피고들이 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 다툼이 타당한 이 판결선고일인 2023. 7. 7.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로

계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이세창

## [별지]

## 서울특별시 D 특구 운영에 관한 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “서울특별시 D 특구” (이하 “특구” 라 한다)란 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」(이하 “특례법” 이라 한다) 제11조에 따라 중소벤처기업부장관이 지정·고시하는 지역을 말한다.
2. “규제특례”란 규제를 완화시키거나 규제권한을 이양하는 것으로서 「특례법」 제2장제2절에 규정된 규제특례 사항을 말한다.

제5조(국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 관한 특례) ① 구청장은 특구 구역 내에 특화사업과 직접적으로 관련되어 있는 건축물에 대하여 「특례법」 제44조 규제특례를 적용함에 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 제78조에 의한 용도지역 안에서의 건폐율, 용적률 적용 기준에도 불구하고, 150퍼센트를 초과하지 않는 범위에서 규제완화를 적용할 수 있다.

## 서울특별시 D 특구 규제특례 운영지침

## (규제특례 완화조건 및 세부기준)

2-1-1. 규제특례 적용은 특구 구역 내에서 특화사업과 직접적으로 관련되어 있는 건축물로서 D(의료관광) 특구 사업 취지에 적합해야 한다.

2-1-2. 특화사업과 직접적으로 관련되어 있는 건축물이라 함은 D(의료관광) 특구 성격에 적합한 다음과 같이 외국인관광객 유치 및 확대 등의 목적으로 하는 건축물로 한정한다.

- (1) 기존 외국인환자 유치사업 등록을 한 의료기관으로 의료관광 활성화를 위하여 유치 및 확대를 위한 증축이나 신축을 계획하고자 하는 경우

다만, 신축의 경우에는 건축 후 외국인환자 유치사업 등록 가능

2-1-3. 규제특례 적용은 용도지역 안에서의 건폐율, 용적률 적용 기준에도 불구하고 150퍼센트를 초과하지 아니하는 범위 내에서 규제완화를 적용할 수 있다.

- (1) 건폐율 = (서울시 도시계획 조례로 정하는 건폐율) × 150% 이내

- (2) 용적률 = (서울시 도시계획 조례로 정하는 용적률) × 150% 이내

3-1-1. 사업자는 규제특례 적용을 통한 외국인관광객 유치로 의료관광활성화와 특구 활성화로

지역 경제 발전을 도모하고자 하는 경우 사업계획서를 구청장에게 제출할 수 있다.

3-1-3. 사업계획서에는 다음과 같은 사항이 포함되어야 한다.

- (1) 인적사항
- (2) 규제특례(건폐율, 용적률) 신청 내용
- (3) 사업계획
- (4) 의료관광 완화조건 및 사후관리 계획
- (5) 구 도시계획위원회 심의자료
- (6) 관련도면 및 부속서류

3-2-3. 용적률은 다음과 같은 사항을 고려한다.

- (1) 특례적용을 통해 추가되는 용적률 완화에 따른 증가면적의 주용도는 외국인환자 전용공간으로 최대한 활용하도록 할 것이며, 다만 세부사항은 구 도시계획위원회에서 최종 결정
- (2) 특례적용 목적 이외 타 용도로의 이용방지를 위해 명확한 특례용도 운영계획 및 사후관리 방안 마련

-건축물 대장상에 특례사항 및 특례용도 기재, 운영현황 정기 점검

