

서울중앙지방법원 2023. 8. 8 선고 2022가단5212504 판결 [계약금반환청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 한정혜, 배한진

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 (유한) 동인

담당변호사 김형연, 유지희

변 론 종 결 2023. 6. 13.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주 문

1. 피고는 원고에게 160,000,000원 및 이에 대하여 2022. 3. 17.부터 2023. 8. 8.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 160,000,000원 및 이에 대하여 2022. 3. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 2. 7. 피고로부터 피고가 주식회사 C(이하 'C'라 한다)으로부터 임차하여 사용하고 있는 고양시 덕양구 D건물 내 4층 E호(약 2095.96㎡)에 관한 임차권을 양수받기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 별지 기재와 같다.

나. 원고는 이 사건 계약 체결 당일인 2022. 2. 7. 피고에게 계약금으로 160,000,000원을 지급하였다. 그러나 이 사건 계약의 중도금 지급일인 2022. 3. 15.까지 이 사건 계약 제3조에서 정한 C와 원고와의 임대차계약은 체결되지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

이 사건 계약의 문언, 내용과 체계를 종합하여 보면, 이 사건 계약 제3조는 중도금 지급기일 전까지 C와 원고와의 임대차계약체결이 성사되지 않을 경우를 해제조건으로 하는 계약이라고 봄이 타당하다. 한편, 중도금 지급기일 전까지 C와 원고와의 임대차계약체결이 성사되지 않은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 해제조건이 성취되었다고 할 것이고, 결국 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 계약은 2022. 3. 16.경 해제조건 성취로서 그 효력을 잃었다고 할 것이다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한, 원고에게 이 사건 계약에 따라 지급한 계약금 160,000,000원과 이에 대하여 위 해제조건 성취일 다음 날인 2022. 3. 17.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고는 2022. 3. 15.부터의 지연손해금 지급을 구하고 있으나, 해제조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력을 잃는 것이고 다만 당사자가 조건성취의 효력을 성취 전에 소급하게 할 의사를 표시한 때에는 소급하여 효력을 상실하는 것이라고 할 것인데(민법 제147조 제2, 3항 참조), 원고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고가 위 해제조건성취의 효력을 성취 전에

소급하게 할 의사라고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 2022. 3. 15.부터 해제조건이 성취된 날인 2022. 3. 16.까지의 지연손해금 청구 부분은 받아들이지 아니한다].

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

이 사건 계약 이후 원고의 대표이사가 갑자기 잠적하는 등 원고는 불성실한 교섭 태도를 취하거나 수용하기 어려운 계약조건을 제시하여 이 사건 계약의 중도금 지급기일까지 원고와 C 간의 계약이 체결되지 않게 한 것인바, 위 해제조건이 성취되었더라도, 이는 원고의 반신의행위로 인한 것으로 원고는 해제조건 성취를 피고에게 주장할 수 없다.

나. 판단

민법 제150조 제2항은 “조건의 성취로 인하여 이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건을 성취시킨 때에는 상대방은 그 조건이 성취하지 아니한 것으로 주장할 수 있다.”라고 정한다. 이 조항은 권리의 행사와 의무의 이행은 신의에 좇아 성실히 하여야 한다는 법질서의 기본원리가 발현된 것으로서, 누구도 신의성실에 반하는 행태를 통해 이익을 얻어서는 안 된다는 사상을 포함하고 있다. 당사자들이 조건을 약정할 당시에 미처 예견하지 못했던 우발적인 상황에서 상대방의 이익에 대해 적절히 배려하지 않거나 상대방이 합리적으로 신뢰한 선행 행위와 모순된 태도를 취함으로써 형평에 어긋나거나 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 결과를 초래하는 경우 신의성실에 반한다고 볼 수 있다(대법원 2021. 3. 11. 선고 2020다253430 판결 등 참조).

가사 피고가 주장하는 사정들이 일부 인정된다고 하더라도, 피고가 제출한 증거들과 증인 F의 증언만으로는 원고가 신의성실에 반하여 조건을 성취시켰다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

따라서 피고는 원고에게 160,000,000원 및 이에 대하여 2022. 3. 17.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다투는 것이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 8. 8.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그

다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 최환영

[별지]

양도인 주식회사 B (이하 "갑")와 양수인 주식회사 A (이하 "을")은
아래와 같이 임차권양도양수계약을 체결한다.

제 1조 (목적)

"갑"은 별첨 임대차 계약서의 내용대로 임대인(주식회사 C)으로부터 임차한 아래 임차목적물에 대한 임차권을 "을"에게 양도하고, "을"은 이를 양수한다.

주소지 : 고양시 덕양구 D 내 4층 E 호(약 2095.96㎡) : G

제 2조 (대금)

양도대금은 총액 금 십육억 원(1,600,000,000)으로 하고, "을"은 다음과 같이 "갑"에게 지급한다.

양도금액	금 십육억 원(1,600,000,000)
계약금	금 일억 육천만 원(160,000,000) 2022. 2. 7에 지급하고 영수함(인)
중도금	금 사억 팔천만 원(480,000,000)을 2022. 3. 15에 지급하기로 함
잔금	금 구억 육천만 원(960,000,000)을 2022. 4. 30에 지급하기로 함 (임차목적물 내에 H 를 제외한 6개 대강의 명도가 1~2개월 늦어질 경우 잔금 지급은 명도 완료 후 지급하기로 한다.)

제 3조 (임대인의 계약체결)

"갑"은 중도금 지급기일 전까지 위 임차목적물에 관하여 임대인(주식회사 C)과 "을"의 임대차 계약체결이 이루어지게 한다. 만일 "갑"이 중도금 지급기일 전까지 임대인(주식회사 C)과 "을"의 대강 임대차 계약체결이 성사되지 못 할 경우 본 계약은 무효로 하고, "갑"은 "을"으로부터 지급받은 계약금 등을 "을"에게 반환하여야 한다.

제 8조 (계약의 해제 및 손해배상)

쌍방이 본 계약상의 내용을 이행하지 않는 경우 그 상대방은 계약 상의 채무를 이행하지 않는 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 계약 해제로 인한 손해배상금은 본 계약의 계약금으로 한다.

