

서울중앙지방법원 2024. 12. 19 선고 2024나42255 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 12. 19 선고 2024나42255 판결

서울중앙지방법원 2024. 7. 24 선고 2023가소1825435 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인 헤민

담당변호사 이동주

피고, 피항소인B

변론 종결 2024. 10. 31.

판결 선고 2024. 12. 19.

제1심판결 서울중앙지방법원 2024. 7. 24. 선고 2023가소1825435 판결

주문

- 원고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2023. 5. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2021. 5. 17. C와 사이에 대전 동구 D건물, E호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 40,000,000원, 차임 월 500,000원, 임대차기간 2021. 7. 8.부터 2023. 7. 8.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다(이하 '1차 임대차계약'이라 한다).

나. C는 2023. 3. 8. 피고에게 1차 임대차계약의 비갱신 및 해지를 통보하면서, 신규 임차인과 피고 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차 계약을 체결할 것을 요청하였다.

다. 원고는 2023. 3. 31. C와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 권리금 4,000,000원, 양도범위 영업권 일체, 2023. 4. 30.까지 인도하는 조건으로 권리금계약을 체결하였고(이하 '이 사건 권리금계약'이라 한다), 그 무렵 C에게 위 4,000,000원을 지급하였다. 이 사건 권리금계약서에는 아래와 같은 내용이 기재되어 있다.

제2조(사업 및 시설물 양수도 계약 약정)

① C는 이 사건 부동산의 권리 행사를 할 수 있는 상태로 하여 원고의 임대차 계약 기간 개시 전일까지 원고에게 인도하며, C는 원고의 임차권의 행사를 방해하는 제반 사항을 제거하고, 잔금 수령과 동시에 원고가 영업할 수 있도록 모든 시설 및 영업권을 포함하여 인도하여야 한다. 다만, 약정을 달리한 경우에는 그러하지 아니한다.

라. 원고는 2023. 4. 4. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하였고(이하 '2차 임대차계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 계약금 5,000,000원을 지급하였다. 2차 임대차계약서에는

아래와 같은 내용이 기재되어 있다.

제1조 원고와 피고는 임대차 보증금 및 차임과 지불시기를 아래와 같이 약정한다.

합계	50,000,000원
계약금	5,000,000원은 계약체결 후 1일 이내에 지급한다.
보증금	중도금
잔금	45,000,000원은 담보설정 및 담배소매인 지정 후 (공란)일 이내(공휴일 제외) 지급한다.
월 임대료	600,000원

제2조 ① 본 계약의 계약기간은 2023. 5. 1.부터 2025. 4. 30.까지 2년간으로 하되, 계약기간 개시일이 실제 영업개시일과 상이한 경우에는 계약기간 만료일을 원고의 실제 영업개시일로부터 2년이 되는 날로 한다.

제9조 원고는 중도금(중도금 미지급 시에는 잔금) 지급 전까지 계약금을 포기하는 것을 조건으로, 피고는 원고에게 계약금의 2배에 달하는 금액을 원고에게 지급하는 것을 조건으로, 사전 서면 통지로서 본 계약을 해제·해지할 수 있다.

특약 아래 각 호의 사항은 본 계약의 일부이며, 다른 규정에 우선하는 효력을 가진다.

2. 피고는 자신의 비용과 책임 F편의점 폐점일에 부동산을 인도하기로 한다. C의 명도일자에 따라 계약기간을 변경하기로 한다.

마. C는 2023. 4.경 원고에게 일방적으로 이 사건 권리금계약의 해제를 통보하였고, 2023. 5. 4.경에는 원고에게 권리금의 배액인 8,000,000원을 지급하였다.

바. 원고는 2023. 5. 18. 피고에게 아래와 같은 내용이 기재되어 있는 내용증명을 보냈다.

2. 2차 임대차계약서 특약 2항 "피고는 자신의 비용과 책임으로 2023. 4. 30.까지 원고에게 이 사건 부동산을 인도한다." 조건으로 2차 임대차계약을 체결하였으나, C의 변심으로 명도가 이루어지지 않은바 2차 임대차계약은 종료하며 계약금 반환을 요청합니다.

3. 피고께서도 내용증명 발송 등 명도 종용하였으나, C는 영업권 보장을 주장하며, 타업종 전환 및 인테리어 신규 공사 시행 등 종국에는 명도 불가능한 상황임, 이에 수차례 계약금 반환 요청을

하였음에도 이행되지 않아 서면으로 최후 통보드립니다.

사. 원고는 이후 그 무렵 피고에게 2차 임대차계약이 해제되었다는 취지의 내용증명도 보냈는데, 해제의 취지가 기재된 위 내용증명은 2023. 5. 26. 피고에게 도달하였다. 이로써 2차 임대차계약 또한 그 무렵 해제되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

피고는 2차 임대차계약에 따라 2023. 4. 30.까지 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무를 부담하는데, C의 이 사건 권리금계약 해제 통보 등에 따라 피고의 위 인도의무가 이행불능이 되었다. 이에 따라 2차 임대차계약이 해제되었으므로, 피고는 이행불능에 따른 해제로 인한 원상회복으로써, 또는 2차 임대차계약 제9조에서 정한 바에 따른 원상회복으로써, 원고에게 2차 임대차계약금의 배액인 10,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 원고의 내용증명이 발송된 무렵 원고와 피고 사이의 2차 임대차계약이 해제된 사실에 관하여는 당사자 간에 아무런 다툼이 없다. 이때, 원고가 2023. 4. 4. 피고에게 2차 임대차계약금 5,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고가 위 해제에 따라서 원고에 대하여 원상회복의무를 부담하는지 여부 및 그 범위가 문제된다.

나. 먼저, 원고는 피고가 2차 임대차계약에 따라 원고에 대하여 2023. 4. 30.까지 이 사건 부동산을 인도할 의무를 부담하는데, 피고의 위 인도의무가 이행불능이 됨에 따라 2차 임대차계약이 해제된 것이라고 주장한다. 살피건대, 민법 제546조에서는 "채무자의 책임 있는 사유로 이행이 불능하게 된 때에는 채권자는 계약을 해제할 수 있다"라고 규정하는데, 앞서 본 사실 및 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 2차 임대차계약서에서는 잔금에 관하여 그 금액만을 정하였을 뿐, 그 지급기일에 관하여는 아무런 규정을 하지 않았던 점, ② 동 계약서 제2조 제1항에서는 2차 임대차계약기간과 원고의 실제 영업개시일이 상이할 수 있다는 것을 전제하였던 점, ③ 동 계약서 특약 제2조에는 당초 부동산으로 '피고는 자신의 비용과 책임 F편의점1) 폐점일에 부동산을 인도하기로 한다'라고 기재되어 있었는데, 원고와 피고는 위와 같은 기재를 삭제한 후, 자필로 'C의

명도일자에 따라 계약기간을 변경하기로 한다'라고 기재하였던 점, ④ 2차 임대차계약서는 통상의 임대차계약서와는 달리 임대인의 임대차목적물 인도의무에 관하여 아무런 규정을 하고 있지 아니한 점(1차 임대차계약서에는 피고가 2021. 7. 8.까지 C에게 이 사건 부동산을 인도하여야 한다고 기재되어 있다), ⑤ 오히려 이 사건 권리금계약서 제2조 제1항은 C가 원고에 대하여 이 사건 부동산의 인도의무를 부담한다고 규정하였던 점 등을 종합하면, 2차 임대차계약에서는 피고의 원고에 대한 이 사건 부동산 인도의무의 기한을 별도로 정하지 않고, C의 실질적 인도일 또는 1차 임대차계약 기간 만료일을 원고에 대한 위 인도의무의 기한으로 정하였다고 볼 수 있다. 이에 더하여 피고가 원고에게 이 사건 임대차부동산을 인도할 수 없게 된 것은 C가 원고에게 일방적으로 이 사건 권리금계약의 해제 통보에서 기인한 점 등을 고려하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고에 대하여 2023. 4. 30.까지 이 사건 부동산을 인도할 의무를 부담한다거나, 설령 위 일자까지 인도의무를 부담한다고 하더라도 이러한 인도의무가 피고의 귀책사유로 인하여 이행불능이 된 것이라고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 원고는 2차 임대차계약 제9조에 따라 피고가 원고에 대하여 계약금의 배액을 반환하여야 한다고 주장한다. 살피건대, 2차 임대차계약서에 의하더라도 피고가 원고에 대하여 계약금 배액 반환의무를 부담하는 것은 피고가 원고에게 2차 임대차계약의 해제를 통지한 경우에 한하는데, 피고가 원고에게 이러한 통지를 하였다고 볼 아무런 근거가 없다. 이와 다른 전제에서 하는 원고의 이 부분 주장도 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 결국, 원고의 내용증명은 2차 임대차계약 제9조에서 정한 '원고가 피고에게 계약해제를 통지한 때'에 해당한다고 할 것이다. 따라서, 피고는 원고에 대하여 어떠한 원상회복의무를 부담한다고 할 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사고충정

판사지상목

판사박평균

- 1) C가 운영하던 영업장인 것으로 보인다.