

수원지방법원 성남지원 2020. 1. 31 선고 2019가단201944 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박선영

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 가우 담당변호사 변환봉

변 론 종결 2019. 12. 13

판 결 선고 2020. 1. 31

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 1억 원 및 이에 대하여 2018. 7. 6.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31. 까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 7. 6. 피고1)로부터 화성시 C 외 12필지 합계 7,415㎡ (이하 '이 사건 토지'라 통칭한다)를 임대차보증금 10억 원, 차임 월 2,500만 원, 임대차기간 2018.7. 6.부터 2028. 7. 6.까지로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

이 사건 임대차계약 당시 피고는 이 사건 토지 위에 540평 면적의 상가건물 1동 및 59평 면적의 창고 건물 1동을 신축하여 원고에게 위 상가건물 역시 임대하기로 하였고(특약사항 6항), *D, E, F, C의 지목이 답인 관계로 향후 허가 후 건축물은 피고가 사용·수익한다(후략)'고 정하였다(특약사항 13항).

나. 원고는 2018. 7. 6. 피고에게 계약금 1억 원을 지급하였다.

다. 피고는 2018. 8. 7. 주식회사 G와 건축면적 약 515평의 근린생활시설 1동(건축면 적 약 515평) 및 건축면적 260평인 근린생활시설 2동을 신축하는 건축물설계계약을 체결하였다.

라. 피고는 2018. 8. 29. 화성시장에게 건축신고를 하여, 2019. 4. 3. 근린생활시설(소매점) 1동[건축면적 157.5㎡(화성시 F 외 1필지)]에 관하여, 같은 달 5. 근린생활시설(소매점) 1동(건축면적 1,703.66㎡)에 관하여, 같은 달 10.경 근린생활시설(소매점) 1동[건축면적 198㎡(화성시 D 외 1필지)]에 관하여 각 건축·대수선용도변경허가를 받았다.

[인정근거]: 다툼 없는 사실, 갑 제1,2호증, 을 제1,2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 임대차계약은 피고가 2018. 11. 6.까지 건물을 신축하여 원고가 영업을 개시하는 것을 조건으로 하여 체결된 것인데, 이 사건 임대차계약 체결 후 10개월이 지나도록 준공을 받지

못하였으므로 이 사건 임대차계약은 조건 불성취로 무효이다.

설사 그렇지 않더라도 원고가 2018. 11. 9. 이행청구를 하였음에도 피고는 상당한 기간 이 지나도록 건물을 신축하지 못하여, 원고는 피고의 이행지체로 인하여 이 사건 임대 차계약을 해제한다.

따라서 피고는 원고에게 계약금 1억 원을 반환할 의무가 있다.

2) 이 사건 임대차계약은 상가건물 549평, 창고 59평으로 수량을 지정한 임대차계약임에도, 피고가 건축허가를 받은 면적은 상가건물은 515평으로 약속한 면적에 100평 이하 미치지 못하여(2019. 4. 3. 및 4. 10. 받은 건축허가는 이 사건 임대차계약 특약사 항 13항에 따라 피고가 사용할 면적에 해당한다), 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다.

따라서 피고는 원고에게 계약금 1억 원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 해제조건 성취로 인한 계약 무효 내지 이행지체로 인한 계약 해제 주장원고의 주장사실에 부합하는 갑 제3, 4호증은 그 내용을 믿을 수 없거나 그러한 사실만으로 2018. 11. 초순까지 피고가 영업을 개시하는 것을 이 사건 임대차계약의 조건으로 삼았다는 점을 인정하기 부족하고 달리 원고의 주장 사실을 인정할 증거가 없다.

오히려 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약 에서 '건축물 인허가가 되지 아니하면 피고는 원고에게 계약금을 반환하고 계약을 취 소한다(특약사항 12항)'고 정하고 있고 중도금 및 잔금 지급 시기를 건축허가 및 건물 준공시로 정하고 있는바(특약사항 9항W 이에 의하면 원고와 피고는 건축허가가 되지 아니할 수 있고 그에 상당한 기간이 소요될 수 있다는 사정을 감안하여 위와 같이 약 정한 것으로 보일 뿐이다.

나아가 앞서 본 바와 같이 현재 피고는 2019. 4. 3.부터 4. 10.까지 건축허가를 받았는바, 그러한 기간이 지나치게 장기여서 조건 성취가 불가능하게 되었다거나 계약 의 이행이 지체되었다고까지 보기 어렵고(따라서 신의칙에 비추어 이 사건 임대차계약 을 무효로 보아야 한다는 원고의 주장을 받아들이지 않는다), 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 수량 부족 임대차계약에 의한 해제 주장위에서 채택한 증거에 의하여 인정되는 다음의 사정 즉, ①

이 사건 임대차계약의 차임, 보증금 등을 정함에 있어 수량을 기초로 하여 산정한 것으로 보이지 않고, 오히려 이 사건 임대차계약 특약사항 제1항이 임대면적을 실제 면적이 아닌 공부상 면적으로 정한다고 규정한 점, ② 원고가 피고와 임대차계약 체결 당시 예상한 건축면적이 실제 피고가 건축허가를 받은 면적과 다소 차이가 있는 것은 사실이나 그 부족 면적이 원고의 임대차계약 체결 목적 달성이 불가능한 정도에 이르렀다고 보기 어려운 점 등을 감안하면, 이 사건 임대차계약은 수량을 지정한 임대차계약으로 보이지도 않고, 원고가 잔존 부분만으로 이를 임차하지 아니하였을 것으로 볼 수 없으며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 강윤희

1) 이 사건 임대차계약서에 임대인은 H으로 기재되어 있으나, 피고가 임대인인 사실을 다투지 아니하므로 위와 같이 인정한다.