

수원지방법원 2021. 5. 25 선고 2020나60888 판결 [계약금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 온새미로

담당변호사 김성진, 추은혜

피고, 피항소인 B 주식회사

소송대리인 변호사 김도현

변 론 종 결 2021. 4. 6.

판 결 선 고 2021. 5. 25.

제1 심판결 수원지방법원 성남지원 2020. 1. 31. 선고 2019가단201944 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 1억 원 및 이에 대하여 2018. 7. 6.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는

연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결 이유 중 ‘1. 기초사실’ 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 다음과 같은 이유로 피고를 상대로 계약금의 반환을 구한다.

- 1) 이 사건 임대차계약은 피고가 2018. 11. 6.까지 건물을 신축하여 원고에게 인도함으로써 원고가 마트 영업을 개시하는 것을 조건 내지 묵시적 이행기한으로 정하여 체결된 것인데, 이 사건 임대차계약 체결 후 10개월이 지나도록 준공허가를 받지 못하였으므로 이 사건 임대차계약은 조건 불성취로 무효이거나, 피고의 귀책사유로 인하여 건축허가가 지연되어 이행지체에 빠지게 되었다. 설령 그렇지 않더라도 원고가 2018. 11. 9. 이행청구를 하였음에도 피고는 상당한 기간이 지나도록 건물을 신축하지 못하였다. 이에 원고는 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다.
- 2) 이 사건 임대차계약은 상가건물 549평, 창고 59평으로 수량을 지정한 임대차계약임에도 피고가 건축허가를 받은 면적은 상가건물은 515평으로 약속한 면적에 100평이나 부족한바(2019. 4. 3. 및 4. 10. 받은 건축허가는 이 사건 임대차계약 특약사항 13항에 따라 피고가 사용할 면적에 해당한다), 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다.
- 3) 피고는 이 사건 임대차계약이 유효한 상황에서 2020. 4. 27.과 2020. 5. 1. 이 사건 임대차목적물인 이 사건 토지와 그 지상 건물을 주식회사 I에 매도하고 2020. 5. 18. 주식회사 I 앞으로 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 이 사건 임대차계약상 임차목적물의

인도의무는 이행불능이 되었다. 이에 원고는 피고에게 2020. 8. 13.자 준비서면의 송달로 피고의 이행불능을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다.

나. 판단

1) 해제조건 성취로 인한 계약 무효 내지 이행지체로 인한 계약 해제 주장원고의 주장에 부합하는 듯한 갑 제3, 4호증의 각 일부 기재는 그 내용을 믿을 수 없거나 그러한 사정만으로 원고가 2018. 11. 6.까지 영업을 개시하는 것을 이 사건 임대차계약의 조건으로 삼았다거나 이를 묵시적 이행기간으로 정하였다는 점을 인정하기 부족하고 달리 원고의 주장 사실을 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 마트 운영을 목적으로 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로 2018. 11. 6.까지 원고가 임차목적물을 인도받아 영업을 개시하는 것이 이 사건 임대차계약의 가장 중요한 조건에 해당한다고 주장하나, 이 사건 임대차계약서에 그와 같은 영업개시시기 내지 목적물 인도기한이 명시되어 있지 않고 당사자들 사이에 영업개시시기 내지 목적물 인도기한이 계약 체결의 가장 중요한 조건이라고 하면서도 이를 묵시적으로 약정하였다는 주장은 선뜻 납득하기 어려운 점, ② 이 사건 임대차계약서의 특약사항에 건축물 인허가가 되지 아니하면 피고는 원고에게 계약금을 반환하고 계약을 취소한다(특약사항 12항)고 정하고 있고 중도금 및 잔금 지급 시기를 건축허가 및 건물 준공시로 정하고 있는 점(특약사항 9항) 등에 비추어 보면, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 건축허가가 되지 아니할 수 있고 그에 상당한 기간이 소요될 수 있다는 사정을 감안하여 위와 같이 약정한 것으로 보인다.

나아가 앞서 본 바와 같이 피고는 2019. 4. 3., 2019. 4. 5. 및 2019. 4. 10. 각 건축허가를 받았는바, 그 시점이 지나치게 지체된 것이어서 조건 성취가 불가능하게 되었다거나 계약의 이행이 지체되었다고까지 보기 어렵고(따라서 신의칙에 비추어 이 사건 임대차계약을 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 주장

건물 일부의 임대차계약을 체결함에 있어 임차인이 건물면적의 일정한 수량이 있는 것으로 믿고 계약을 체결하였고, 임대인도 그 일정수량이 있는 것으로 명시적 또는 묵시적으로 표시하였으며, 나아가 임대차보증금과 월임료 등도 그 수량을 기초로 하여 정하여진 경우에는 그 임대차는 수량을 지정한 임대차라고 봄이 타당하다(대법원 2008. 2. 1. 선고 2005다50201 판결 등 참조).

이 사건의 경우, 이 사건 임대차계약서 특약사항 6항에 피고가 원고에게 540평 면적의 상가건물 1동과 59평 면적의 창고건물 1동을 신축하여 인도하기로 되어 있는 사실, 피고가 상가건물에 관하여 건축허가를 받은 면적이 1,703.66㎡로 위 540평을 ㎡ 단위로 환산한 면적인 1,785㎡에 못미치는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 본 증거들에 을 제4호증의 각 기재, 갑 제3호증의 일부 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 임대차계약은 건물이 신축되기 이전에 체결되어서 신축될 건물의 면적이 확정된 것이 아니고 건축허가 과정 등에서 다소 증감할 가능성이 존재하였던 점, ② 피고가 2018. 8. 7. 약 1,704㎡를 기준으로 하여 건축물 설계계약을 체결하였고 2018. 8. 29. 건축신고를 하였으며 그 과정에 원고도 관여를 한 것으로 보이므로, 원고도 계약상 기재 면적보다 적은 면적으로 건축허가를 신청하였다는 점은 알고 있었을 것으로 보이는 점, ③ 원고는 2018. 11. 6. 피고에 대하여 채무불이행을 이유로 계약 해제를 통지하였는데 그 당시에는 영업개시 시점만을 문제삼았을 뿐 임차목적물의 면적에 대한 이익은 제기하지 아니하였고, 이후 이 사건 소를 제기하고 제1심의 변론이 종결될 때까지도 그와 같은 이익을 제기하지 아니하다가 변론재개신청서를 제출하면서 수량을 지정한 임대차라는 주장을 최초로 제기한 점, ④ 이 사건 임대차계약의 특약사항 4항에 원고가 5개 업체를 전대할 수 있다고 되어 있기는 하나, 그 뒷 부분에 “그 이상 업체 추가시 임대인의 동의 하에 전대할 수 있다”고 기재되어 있는바, 위 특약사항은 원고가 건물 일부를 전대할 경우 5개 업체까지는 피고의 동의 없이 가능하다고 정한 것으로 보일 뿐이고 이를 피고가 원고에게 5개 업체에 대한 전대차계약의 체결을 보장하여 준 것으로 해석하기는 어려우며, 달리 이 사건 임대차계약의 보증금과 차임 액수를 정할때 상가건물의 면적을 주요 요소로 고려하였다거나 부족 면적이 원고의 임대차계약 체결 목적 달성이 불가능한 정도에 이르렀다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 수량을 지정한 임대차계약으로 보이지도 않고, 원고가 잔존 부분만으로는 이를 임차하지 아니하였을 것으로 볼 수 없으며, 달리 이를

인정할 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 위 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 이행불능을 원인으로 한 계약 해제 주장

살피건대, 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 앞서 본 건축허가를 받은 이후 이 사건 토지 중 화성시 J 외 2필지 지상에 단층 소매점 1층 966.01㎡ 및 1층 738.51㎡ 건물을, F 외 1필지 지상에 단층 소매점 1층 157.5㎡(이하 위 각 건물을 통틀어 ‘이 사건 건물’이라고 한다)을 각 신축하여 2020. 2. 20. 위 각 건물에 관한 소유권보존등기를 마친 사실, 피고가 2020. 4. 17.경 이 사건 토지 중 화성시 J, F 등 6필지 및 그 지상 건물을 주식회사 I에 매도하고, 2020. 5. 18. 위 각 건물에 관하여 주식회사 I 앞으로 2020. 5. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 준 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 2020. 5. 18. 이 사건 임차목적물 일부를 매도하여 주식회사 I 앞으로 소유권이전등기를 마쳐줌으로써 이 사건 임차목적물을 사용·수익하게 하여 줄 의무가 이행불능이 되었다고 봄이 상당하다.

그러나 한편 이행불능을 이유로 계약을 해제하기 위해서는 그 이행불능이 채무자의 귀책사유에 의한 경우여야만 할 것인데(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다50497 판결 등 참조), 위 법리와 앞서 본 인정사실에 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 위에서 살펴본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 무효라거나 피고가 이행지체에 빠져 원고에게 이 사건 임대차계약에 대한 해제권이 발생하였다고 보기 어려운 점, ② 그럼에도 불구하고 원고는 이 사건 임대차계약 체결 후 약 4개월이 경과할 무렵인 2018. 11. 9. 피고에게 이 사건 임대차계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 보냈고, 피고가 2019. 4. 5. 이 사건 건물에 관한 건축허가를 받아 약정한 중도금 지급시한이 도래하였음에도 별다른 조치를 취하지 아니하였으며, 이 사건 소 제기 이후로 이 법원에 이르기까지 줄곧 계약의 무효 내지 해제 주장을 유지하여 이 사건 임대차계약상 자신의 의무를 이행할 의사가 없음을 명백히 표시한 점 등을 더하여 보면, 이러한 상황이 장기간 계속되고 있는 상황에서 피고가 원고의 주장을 모두 배척한 제1심판결 선고 이후 이 사건 임차목적물을 제3자에게 매도한 것을 두고, 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 임차목적물을

사용·수익하게 하여 줄 의무가 이행불능이 된 것이라고 단정할 수 없다. 따라서 원고는 피고의 이행불능을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제할 수 없다고 할 것인바, 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 강태훈, 판사 정하경, 판사 박선민