

의정부지방법원 2023. 5. 18 선고 2022나210902 판결 [계약금반환 청구의 소]

---

## 전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 새서울

담당변호사 김진규

피고, 피항소인 B

변 론 종 결 2023. 4. 20.

판 결 선 고 2023. 5. 18.

제1 심판결 의정부지방법원 2022. 6. 29. 선고 2021가단106722 판결

## 주 문

1. 제1심판결의 예비적 청구에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 45,000,000원 및 이에 대하여 2021. 3. 13.부터 2023. 5. 18.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 주위적 청구에 관한 항소와 예비적 청구에 관한 나머지 항소를 모두 기각한다.
3. 소송 총비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항의 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적 및 예비적으로, 피고는 원고에게 45,000,000원 및 이에 대하여 이

사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 제1심판결의 일부 인용

이 법원의 판결 이유 중 “1. 기초사실”부터 “2. 청구에 관한 판단, 가. 주위적 청구(부당이득반환청구)에 관한 판단” 부분까지는 제1심판결 이유 중 해당 부분(제2쪽 제3행부터 제5쪽 제19행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

### 2. 제1심판결과 달라지는 부분

나. 예비적 청구(사정변경으로 인한 계약해제에 따른 원상회복청구)에 관한 판단

#### 1) 원고 주장의 요지

이 사건 임대차계약 체결 당시 원고의 의사는 이 사건 부동산을 주택으로 사용하려 하였음이 명확하다. 그런데 이 사건 부동산의 주거 목적 사용을 금지하는 개정 건축법 시행령 등의 입법 예고는 이 사건 임대차계약 당시 원고와 피고가 예견하지 못한 계약의 기초되는 객관적 사정의 현저한 변경에 해당하고, 이에 대하여 쌍방의 귀책사유가 없으므로, 그 계약의 이행을 강제하는 것은 신의칙에 반한다. 원고는 이를 이유로 2021. 2. 23. 이 사건 임대차계약을 적법하게 해제하였으므로, 피고는 계약 해제에 따른 원상회복으로 원고로부터 받은 계약금 45,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 2) 판단

계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다. 여기서 말하는 사정이란 당사자들에게 계약 성립의 기초가 된 사정을 가리키고, 당사자들이 계약의 기초로 삼지 않은 사정이나 어느 일방당사자가 변경에 따른 불이익이나

위험을 떠안기로 한 사정은 포함되지 않는다. 사정변경에 대한 예견가능성이 있었는지는 추상적·일반적으로 판단할 것이 아니라, 구체적인 사안에서 계약의 유형과 내용, 당사자의 지위, 거래경험과 인식가능성, 사정변경의 위험이 크고 구체적인지 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 개별적으로 판단하여야 한다. 이때 합리적인 사람의 입장에서 볼 때 당사자들이 사정변경을 예견했다면 계약을 체결하지 않거나 다른 내용으로 체결했을 것이라고 기대되는 경우 특별한 사정이 없는 한 예견가능성이 없다고 볼 수 있다(대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다276338 판결 참조).

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 제1심판결이 적법하게 채택하여 조사한 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 고려하면, 원고가 해제의 의사표시를 한 2021. 2. 22. 당시 원고는 계약 성립 당시 예견할 수 없었던 사정변경을 이유로 이 사건 임대차 계약을 적법하게 해제하였다고 판단된다. 따라서 원고의 위 해제 의사표시가 2021. 2. 23. 피고에게 도달함으로써 이 사건 임대차계약은 해제되었다.

① 이 사건 임대차계약이 해제된 2021. 2. 23. 당시 이 사건 부동산과 같은 생활숙박시설을 주택 용도로 사용할 수 없도록 하는 국토교통부의 개정 건축법 시행령 등이 입법 예고된 상황이었는데, 위 입법예고에 따라 건축법 시행령이 개정될 경우 이 사건 부동산을 주택 용도로 사용하는 것이 금지되고, 위반 시 이행강제금의 부과가 예상되며 그 의무불이행 상태가 계속되는 한 이행강제금의 반복적 부과가 가능하다. 그 후 위와 같은 내용으로 개정된 건축법 시행령이 실제로 2021. 5. 4. 공포 및 시행되었다. 2021. 2. 23. 당시를 기준으로, 위와 같이 입법예고된 법령의 내용상 원고로서는 이 사건 부동산을 주거용으로 사용할 수 없게 된 것으로 판단할 수 밖에 없어 보인다.

② 비록 이 사건 임대차계약이 해제된 이후 국토교통부에서 위 개정 건축법 시행령 개정 및 시행과 관련하여 임대인과 임차인의 피해를 최소화하기 위해 일정한 유예기간을 두어 2023. 10. 14.까지 생활숙박시설을 오피스텔로 용도 변경할 수 있도록 하고 이행강제금 부과를 한시적으로 유예한다는 고시를 하여, 결과적으로는 원고가 이 사건 임대차계약 기간 동안 이 사건 부동산을 주거 용도로 사용할 수 있었을 것으로 보이긴 하나, 2021. 2. 23. 당시 원고로서는 국토교통부에서 위와 같은 유예기간을 둘 것을 예상하지 못한 것이 당연한 것으로 보인다(나아가 이 사건 부동산을 오피스텔로 용도 변경하기 위하여는 관련 법규가 정한 요건을 충족해야만 하는데, 이 사건 부동산에 관하여 그

요건이 다 갖추어진 것인지도 불확실하고, 이 사건 부동산의 소유자였던 피고가 이를 용도 변경할 의사가 있었는지도 불확실하다).

③ 원고는 이 사건 임대차계약 체결 과정에서 이 사건 부동산을 주거용으로 사용하기 위하여 임차하였고, 이러한 사용 용도를 이 사건 임대차계약 체결 과정에서 피고에게 표시하였던 것으로 보인다. 이 사건 부동산을 주거용으로 사용할 수 없게 되었다면 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경된 것으로 볼 수 있고, 합리적인 사람의 입장에서 볼 때 원고가 이와 같은 사정변경을 예견했다면 계약을 체결하지 않았을 것으로 보이므로, 원고에게는 사정변경에 대한 예견가능성도 없었다고 봄이 상당하다. 또한 원고에게 이와 같은 사정변경에 대한 책임이 있다고 할 수도 없다. 이러한 상황에서 이 사건 임대차계약 내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생긴다고 판단된다.

④ 계약 해제의 의사표시를 한 것이 적법한 것으로 판단된다면, 해당 계약은 그로써 해제된 것으로 보아야 하고, 해제 후에 또 다른 사정이 생겨 결과적으로는 계약의 목적을 달성할 수 있게 되었다고 하더라도, 이를 소급하여 해제시점에서 해제의 적법성 여부의 판단에 고려할 수는 없다.

#### 다. 소결

피고는 원고에게 2021. 2. 23.자 이 사건 임대차계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고가 2020. 12. 28. 피고에게 지급한 계약금 45,000,000원을 반환하고, 이에 대하여 위 계약금을 수령한 날 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2021. 3. 13.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 5. 18.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

원고의 이 사건 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하며, 나머지 예비적 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 예비적 청구에 관하여 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심판결 중 위에서 지급을 명한 예비적 청구에 관한 원고 패소

부분을 취소하고 피고에게 위 금액의 지급을 명하고, 원고의 주위적 청구에 관한 항소와 예비적 청구에 관한 나머지 항소는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장    판사 김귀옥, 판사 이민영, 판사 옥제영