

인천지방법원 2022. 6. 23 선고 2021가단258585 판결 [계약금 반환 및 위약금 청구]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 천우 담당변호사 이동희, 이정호, 임주용, 조범제 조용석, 한상인

피고B

소송대리인 변호사 차균희, 김우진

변론 종결2022. 6. 9.

판결 선고2022. 6. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 3,600만원과 이에 대하여 2021. 9. 29.부터 2022. 6. 23.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 셈한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 4,000만원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 셈한 돈을 지급하라.

이 유

1. 양쪽의 주장에 대한 판단

가. 원고가 2020. 12. 9. 피고로부터, 피고의 소유로서 C 주식회사가 이미 임차하여 사용하고 있던 건물(1)에 관하여 임대차계약(이하 편의상 '이 사건 계약'이라고 한다)을 맺고, 이 사건 계약에 따라 당일 피고에게 계약금 2,000만원을 지급하였는데, 이 사건 계약의 주요 내용이 별지에 나오는 바와 같은 사실, 그 후 피고와 C 주식회사의 임대차계약관계가 마무리되지 못한 상태에서 원고의 거둬진 이 사건 계약 이행 촉구에도 불구하고, 피고가 2021. 6. 초순경 원고에게 "이 사건 계약이 .. 이행하기가 불가함"을 통보하였고, 이에 대하여 원고는 2021. 6. 중순경 피고에게 "(피고의) 귀책사유로 인한 (이 사건) 계약 해지로 기지급된 보증금 반환 및 '위약벌금' 지급을 요청"한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 증인 G의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 계약을 이행하기 위한 노력의 과정에서 원고 측이 피고에게 이 사건 계약의 목적물에 대한 인도청구의 소 제기도 제안했지만 피고가 그 제안을 결국 받아들이지 않은 사실을 인정할 수 있다.

나. 위에서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 계약은 피고의 귀책사유로 말미암아 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달되기 전에 이미 적법하게 해지된 것으로 볼 여지가 충분하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 부당이득금과 손해금 합계 4,000만원(= 이미 받은 계약금에 해당하는 부당이득금 2,000만원 + 이 사건 계약에서 특약한 "위약벌금" 2,000만원)을 지급할 의무가 있다.

다. 이에 대하여 피고는 "이 사건 임대차계약기간의 [영업개시일과 임대차목적물 인도완료일]은 공란으로 아직 정해지지 않았고, (주)C의 인도에 의해 정해지는 불확정 기한 상태였고, 피고가 계약서 제16조 (12)항 마호에 따라 위약 없이 임대차계약을 해지하였으므로 원고의 위약벌 청구는 이유 없다 이 사건 계약 해지는 피고가 이 사건 계약서에 기재된 인도의무를 다하였음에 반해, 원고가 인도비용 부담, 인도기간 연장 등 협의를 거부하는 등 원고의 귀책사유로 인해 발생한 것"이라고 다투지만, 원고의 귀책사유로 말미암아 이 사건 계약이 중도 해지되었다는 점을 인정할 만한 증거는 없는 반면, 오히려 -위에서 인정한 바와 같이- 피고가 원고에게 이 사건 계약에 따라 임대차목적물을 제공하기 위한 전제로서 종전 임차인으로부터 점유를 회수하기 위한 원고의 제소요청을 결국 받아들이지 않은

채 원고에게 이 사건 계약의 중도 해지를 명시적으로 통보한 이상, 피고가 "인도를 위하여 적극 노력"하였다고 선불리 단정하기는 어려우므로, 이와 다른 전제에 기초하여 피고가 내세우는 위 주장은 받아들일 수 없다.

라. 다만 -비록 이 사건 계약의 내용 중에 중도 해지에 따른 별도의 손해배상청구에 관한 명시적 특약이 없더라도, - 만약 원고에게 추가로 손해가 발생하였다면 피고를 상대로 채무불이행을 원인으로 한 별도의 손해배상청구도 가능할 수 있어 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 계약서에 명시된 "위약벌금"을 순수한 '위약벌'로만 풀이하기는 어렵고, 오히려 적어도 '손해배상액의 예정과 위약벌의 성격을 함께 가지는 경우'로 볼 여지가 있다. 그런데 이러한 경우 직권으로 민법 제398조 제2항의 규정에 따라 "위약벌금"의 액수를 감액할 수 있는데(대법원 2020. 11. 12. 선고 2017다275270 판결 등 참조), 이 사건 변론에 나타난 원고와 피고의 지위, 이 사건 계약의 목적과 내용, "위약벌금"을 약정한 동기, 거래관행과 경제상태, 피고가 이 사건 계약에 따른 채무를 불이행하게 된 결정적 계기 중에는 '중전 임차인의 완강한 인도 거절'이라는 외부 사정도 포함되어 있는 점, 원고의 실제 손해액 등 여러 사정들을 두루 참작하면, 원고와 피고가 "위약벌금"으로 특약한 2,000만원은 부당히 과다한 것으로 볼 여지가 있으므로, 이를 1,600만원으로 감액한다.

2. 결론

따라서 피고는 원고에게 위에서 인정한 부당이득금과 손해금 합계 3,600만원(= 2,000만원 + 1,600만원)과 이에 대하여 원고가 구하는 2021. 9. 29.(2) 부터 2022. 6. 23.(3) 까지는 상법이 정한 연 6%의(대법원 2021. 9. 9. 선고 2020다299122 판결 등 참조), 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 셈한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 청구를 그 범위 내에서만 일부 받아들이면서 나머지는 받아들이지는 않는다(민사소송법 제101조 단서의 규정에 따라 이 사건 소송비용의 부담을 정함).

판사박관근

별지

- 1) ☞ 인천 연수구 D 지상 생활편익시설 및 근린생활시설 중 1층 E~F호)
- 2) ☞ 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날)
- 3) ☞ 피고가 그 이행의무 중 일부의 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일)