

청주지방법원 2021. 12. 23 선고 2020가단31043(본소), 2021가단68844(반소) 판결 [계약금
반환 청구의 소 · 손해배상(기)]

재판경과

청주지방법원 2023. 3. 23 선고 2022나50704(본소), 2022나50711(반소) 판결

청주지방법원 2021. 12. 23 선고 2020가단31043 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 청풍로펌

담당변호사 류성용

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 재유

담당변호사 강명구, 김용호

변론종결 2021. 10. 28.

판결선고 2021. 12. 23.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 37,465,754원 및 이에 대하여 2020. 7. 30.부터 2021.

12. 23.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 50,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 174,010,502원 및 이에 대한 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다

1. 인정 사실

가. 원고는 2019. 3. 1.경 피고와 세종시 C주건축물 D동 1층 점포를 임대차보증금 8억 원, 월차임 3,500만 원, 임대차기간 60개월로 하여 임차하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하면서 계약금 중 5,000만 원을 지급하였고, 특약으로 다음 사항 등을 정하였다.

○ 본 계약은 나대지 상태에서 하는 것이며 임대인은 E병원 개원 전까지 도면과 같이 건축, 준공하여 임차인에게 양도한다.

○ 계약금 3억 원 중 2억 5,000만 원은 2019. 3. 30.에 지급한다. ○ 차임의 지급 시기는 E병원

영업개시(진료)시점부터 적용한다.○ 차임개시 3개월까지는 차임을 2,000만 원으로 한다.

나. 원고가 이 사건 임대차계약에서 정한 2019. 3. 30.에 나머지 계약금인 2억 5,000만 원을 지급하지 못하자, 피고는 2019. 4. 9.경 그 지급을 최고한 후 2019. 4. 25.경 이 사건 임대차계약을 해제하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원상회복

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약이 해제되었으므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 계약에 따라 지급받은 5,000만 원 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 반환하여야 한다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 해약금 주장

피고는, 이 사건 임대차계약에서 정한 계약금 3억 원이 해약금으로 추정되어 손해배상액의 예정액이 되므로 원고에게 이미 지급받은 5,000만 원을 반환할 수 없다고 주장한다. 그러나 유상계약을 체결함에 있어서 계약금이 수수된 경우 계약금은 해약금의 성질을 가지고 있어서 이를 위약금으로 하는 특약이 없는 이상 계약이 당사자 일방의 귀책사유로 인하여 해제되었다 하더라도 상대방은 계약불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐 계약금이 위약금으로서 상대방에게 당연히 귀속되는 것은 아닌데(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007다24930 판결 등 참조), 이 사건 임대차계약 체결 시 계약금을 위약금으로 하는 특약이 있었음을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

2) 이 사건 임대차계약 불이행으로 인한 손해배상(반소 청구원인)

가) 피고의 주장 요지

이 사건 임대차계약 목적물의 용도인 약국의 특수성상 E병원의 개원을 앞두고 원고의 위 임대차계약

불이행으로 인한 해제로 인하여 위 임대차계약 목적물에 하자 등이 있는 것으로 보이게 되어 다른 약국 임대차계약의 체결이 제대로 이루어지지 않았고, 이 사건 임대차계약과 같은 조건으로 새로운 임차인을 구하기도 어려워졌으며, 이러한 상황에서 위 임대차계약에서 정한 월차임 3,500만 원에 미달하는 “약국영업(조제로)의 33%(부가세별도)”를 월차임으로 정한 새로운 임대차계약을 촉박하게 체결할 수밖에 없게 되어 위 계약에 따라 2020년 7월부터 2021년 9월까지의 월차임 합계 245,989,498원을 지급받았으므로, 원고는 피고에게 위 금원과 이 사건 임대차계약에 따라 받을 수 있었던 월차임 합계 4억 2,000만 원[= 3,500만 원 x 12개월(피고의 주장에 따른다)]의 차액인 174,010,502원 및 이에 대한 지연손해금을 손해배상하여야 한다.

나) 판단

1) 피고가 2020. 3. 26.경 F와 이 사건 임대차계약 목적물에 관하여 임대차보증금 10억 원(계약 시에 계약금 1억 원, 2020. 3. 31. 중도금 2억 원, 2020. 5. 30. 잔금 7억 원을 각 지급하기로 약정), 월차임 “약국영업(조제로)의 33%(부가세별도)”, 임대차기간 2020. 5. 30.부터 2025. 5. 30.까지로 하는 임대차계약을 새로이 체결한 사실, E병원은 2020. 7. 16. 개원하여 진료를 개시한 사실이 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 5호증, 을 1호증의 각 기재, 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

2) 먼저, 피고가 F와 새로이 체결한 임대차계약의 임대차보증금은 10억 원으로 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 8억 원보다 다액이고, 월차임도 남은 계약 기간 동안 변동될 수 있으며, 피고가 위와 같은 형식의 임대차계약 외에는 다른 임대차계약을 체결할 수 없었다고 볼 근거도 없는 등의 사정에 비추어, 피고가 F와 새로이 체결한 임대차계약에 따라 받은 월차임과 이 사건 임대차계약에서 예정된 월차임의 차액 상당을 원고가 이 사건 임대차계약을 불이행함으로 인하여 피고에게 발생한 손해라고 인정하기는 어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

3) 다만 이 사건 임대차계약에 따라 2019. 3. 30.에 지급되었어야 하는 나머지 계약금 2억 5,000만 원의 위 지급기일부터 새로이 체결된 위 임대차계약의 중도금 2억 원 지급기일 전날일 2020. 3. 30.(계약금 1억 원은 2020. 3. 26.에 이미 지급된 것으로 보이나 계산의 편의상 위 중도금 지급기일 전날까지의 일시로 같이 본다)까지의 법정이자 상당액인 12,534,246원[= 2억 5,000만 원 x {5% x

(1 + 1/365))}}은 원고가 이 사건 임대차계약을 불이행함으로 인하여 피고에게 발생한 손해로 보는 것이 타당하다(한편 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 거래비용으로 중개수수료를 지급하지는 않은 것으로 보인다). 따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 해제로 인한 원상회복 5,000만 원에서 위 12,534,246원을 공제(이를 당사자들의 의사로 본다)한 나머지 37,465,754원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2020. 7. 30.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 12. 23.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 피고가 주장하는 손해배상액을 위와 같이 공제되는 것으로 보면 남는 금액은 없으므로 피고의 반소청구는 기각한다.

3. 결론

원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 오상혁