

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

전문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 법무법인 청풍로펌 담당변호사 류성용

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인

B

소송대리인 법무법인 재유 담당변호사 강명구, 김용호

변론종결 2023. 2. 23.

판결선고 2023. 3. 23.

제1심판결 청주지방법원 2021. 12. 23. 선고 2020가단31043(본소), 2021가단 68844(반소)

판결

주 문

1. 이 법원에서 확장한 피고(반소원고)의 반소청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.
 - 가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 6,539,590원 및 이에 대하여 2020. 7. 30.부터 2023. 3. 23.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
 - 나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
2. 소송총비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 15%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 229,114,748원 및 이에 대하여 반소 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 이 법원에서 청구취지를 확장하였다).

2. 항소취지

가. 원고

본소에 관하여 제1심판결 중 아래에서 추가로 지급을 명하는 원고 패소 부분을 취소하고, 피고는 원고에게 12,534,246원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고

제1심판결 중 본소에 관한 부분을 취소하고, 원고의 본소청구를 기각한다. 제1심판결 중 반소에 관한 부분을 취소하고, 원고는 피고에게 229,114,748원 및 이에 대하여 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고가 이 법원에서 반소 청구취지를 확장함으로써 반소에 관한 항소취지도 변경되었다).

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 설시할 이유는 제1심판결의 이유 제1항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 원고의 본소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약이 2019. 4. 25.경 해제되었으므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원상회복의무의 이행으로 위 계약에 따라 지급받은 50,000,000원 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 반환하여야 한다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 임대차계약에서 정한 계약금 300,000,000원이 해약금으로 추정되어 손해배상액의 예정액이 되므로 원고에게 이미 지급받은 50,000,000원을 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 아닌바(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 이유 없다.

3. 피고의 반소청구 및 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

피고는 원고의 채무불이행으로 인하여 다음과 같은 손해를 입게 되었으므로, 원고는 피고에게 손해 합계액 229,114,748원(= 174,010,502원 + 42,570,000원 + 12,534,246원) 및 이에 대한 지연손해금을 배상하여야 한다. 피고는 원고에 대한 위 손해배상채권과 원고의 피고에 대한 위 50,000,000원 채권을 대등액 범위 내에서 상계함과 동시에 반소로서 위 손해배상금의 지급을 구한다.

1) 피고는 이 사건 계약이 해제되지 않았다면 원고로부터 매월 35,000,000원의 차임을 받을 수 있었으나, 원고의 채무불이행으로 인해 이 사건 임대차계약이 해제된 이후 이 사건 임대차계약과 같은 조건으로 새로운 임차인을 구할 수 없게 되었고, 부득이 F와 사이에 이 사건 임대차계약에서 정한 월차임 35,000,000원에 미달하는 ‘약국영업(조제료)의 33%(부가세별도)’를 월차임으로 정한 새로운 임대차계약을 체결하였으며, F로부터 2020. 7.경부터 2021. 9.경까지의 차임 합계 245,989,498원을 지급받았다. 원고는 피고가 이 사건 임대차계약에 따라 받을 수 있었던 월차임 합계 420,000,000원[= 35,000,000원 × 12개월(피고의 주장에 따른다)]과 F로부터 실제로 지급받은 차임의 차액인 174,010,502원(= 420,000,000원 - 245,989,498원) 및 이에 대한 지연손해금을 배상하여야 한다.

2) 피고는 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 공인중개사 H에게 중개수수료 42,570,000원을 지급하기로 하였고, 2022. 12. 6. 이를 실제로 지급하였는바, 원고는 피고에게 위 중개수수료 42,570,000원 및 이에 대한 지연손해금을 배상하여야 한다.

3) 원고는 2019. 3. 30. 이 사건 임대차계약에 따라 피고에게 나머지 계약금 250,000,000원을 지급하였어야 함에도 이를 이행하지 않았고, 그로 인하여 원고는 피고에게 위 250,000,000원에 대하여 위 지급기일인 2019. 3. 30.부터 피고가 F와 사이에 새로운 임대차계약을 체결하고 중도금 200,000,000원을 지급받은 날의 전날인 2020. 3. 30.까지 민법이 정한 연 5%의 법정이자

상당액의 손해를 입게 되었다. 원고는 피고에게 12,534,246원{= 250,000,000원 × (1 + 1/365) × 5%} 및 이에 대한 지연손해금을 배상하여야 한다.

나. 반소청구원인에 관한 판단

1) 피고의 첫 번째 주장에 관한 판단

갑 제5호증, 을 제1호증의 각 기재, 제1심 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2020. 3. 26.경 F와 이 사건 임대차계약 목적물에 관하여 임대차보증금 1,000,000,000원(계약 시에 계약금 100,000,000원, 2020. 3. 31. 중도금 200,000,000원, 2020. 5. 30. 잔금 700,000,000원을 각 지급하기로 함), 월차임 ‘약국영업(조제료)의 33%(부가세별도)’, 임대차기간 2020. 5. 30.부터 2025. 5. 30.까지로 하는 임대차계약을 체결한 사실, F병원은 2020. 7. 16. 개원하여 진료를 개시한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 F와 새로이 체결한 임대차계약의 임대차보증금은 1,000,000,000원으로 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 800,000,000원보다 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 이유 없다.

2) 피고의 두 번째 주장에 관한 판단

계약의 해지 또는 해제에 따른 손해배상을 청구하는 경우에 채권자는 그 계약이 이행되리라고 믿고 지출한 비용의 배상을 청구할 수 있다. 이때 그 지출비용 중 계약의 체결과 이행을 위하여 통상적으로 지출되는 비용은 통상의 손해로서 상대방이 알았거나 알 수 있었는지 여부와 상관없이 배상을 청구할 수 있으며, 이를 초과하여 지출한 비용은 특별한 사정으로 인한 손해로서 상대방이 이를 알았거나 알 수 있었던 경우에 한하여 배상을 청구할 수 있다(대법원 2016. 4. 15. 선고 2015다59115 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 든 증거 및 을 제5, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약 당시 공인중개사 H이 이를 중개하였고, 피고는 공인중개사 H에게 이 사건 임대차계약 거래금액 0.9% 상당의 중개수수료를 지급하기로 한 사실, 피고는 2022. 12. 6. H에게 중개수수료 42,570,000원¹⁾을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 피고가 지출한 위 중개수수료는 이 사건 계약의 체결을 위하여 통상적으로 지출되는 비용으로서 원고의 채무불이행과 상당인과관계가 있는 손해라고 봄이 타당하다.

3) 피고의 세 번째 주장에 관한 판단

이 사건 임대차계약에 따른 나머지 계약금 250,000,000원에 대하여 그 지급기일 다음날인 2019. 3. 31.부터 이 사건 임대차계약의 해제일인 2019. 4. 25.까지의 법정이자 상당의 지연손해금 890,410원(= 250,000,000원 × 26/365 × 5%)은 원고의 채무불이행으로 인하여 피고에게 발생한 통상적인 손해라고 봄이 타당하다(피고는 위 250,000,000원에 대하여 이 사건 임대차계약의 해제일 다음날인 2019. 4. 26.부터 피고가 F로부터 중도금 200,000,000원을 지급받기로 한 날의 전날인 2020. 3. 30.까지의 법정이자 상당액도 통상손해라고 주장하나, 원고는 위 2019. 3. 30.의 다음날부터 나머지 계약금 250,000,000원에 대한 지연손해금을 지급할 책임이 있고, 이 사건 임대차계약이 해제된 때부터 계약금을 지급할 의무가 소멸하므로, 위 2019. 4. 26. 이후의 법정이자 상당액은 원고의 채무불이행과 상당인과관계 있는 손해라고 볼 수 없다).

4) 소결론

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 채무불이행으로 인한 손해배상으로서 43,460,410원(= 42,570,000원 + 890,410원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 상계항변에 관한 판단

원고의 피고에 대한 위 50,000,000원 채권 및 피고의 원고에 대한 손해배상채권은 이행기의 정함 없는 채권으로서 그 성립과 동시에 이행기가 도래하므로, 위 각 채권은 이 사건 임대차계약의 해제일인 2019. 4. 25. 무렵에는 모두 이행기가 도래하였으므로²⁾, 위 각 채권은 2019. 4. 25. 상계적상에 있고, 피고의 상계의사 표시 취지가 담긴 반소장이 2021. 10. 29. 원고에게 송달된

사실은 기록상 분명하다.

따라서 위 자동채권과 수동채권은 위 상계적상일에 대등액의 범위에서 소멸하고, 결국 원고의 피고에 대한 위 50,000,000원 채권은 6,539,590원(= 50,000,000원 - 43,460,410원)이 남게 된다. 반면 피고의 손해배상채권은 위와 같은 상계 결과 모두 소멸하였다. 따라서 피고는 원고에게 위 6,539,590원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2020. 7. 30.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함에 상당한 이 법원 판결 선고일인 2023. 3. 23.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없이 이를 각 기각하여야 하는바, 제1심판결은 위와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 이 법원에서 확장한 피고의 반소청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 송인권

판사 조수민, 판사 이효선

별지

- 1) 위 중개수수료의 계산근거는 별지 기재와 같다.
- 2) 피고는 이 사건 임대차계약의 해제일인 2019. 4. 25. 이후인 2022. 12. 6. H에게 중개수수료 42,570,000원을 지급하였으나, 위지급경위 등에 비추어 피고의 H에 대한 중개수수료 채무 부담은 위 임대차계약 시점부터 현실적, 확정적이었다고 볼 수 있으므로, 피고가 H에게 중개수수료를 지급한 시점 이전부터 피고는 원고에 대하여 위 수수료 상당의 손해배상 채권을 갖고 있었다고 봄이 상당하다.