

광주고등법원(전주) 2019. 5. 2 선고 2018나11478 판결 [계약금등반환 청구의 소]

재판경과

광주고등법원(전주) 2019. 5. 2 선고 2018나11478 판결

전주지방법원 2018. 8. 22 선고 2017가합420 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 송철한

피고, 항소인주식회사 B

소송대리인 법무법인 대연 담당변호사 유길종

변론 종결2019. 3. 28.

판결 선고2019. 5. 2.

제1심판결전주지방법원 2018. 8. 22. 선고 2017가합420 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 5억 원 및 이에 대하여 2016. 9. 1.부터 이 사건 제1심 판결 선고일까지 연 5%,
그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 임대차계약 체결

1) 원고는 2016. 5. 7. 피고와 피고 소유 전주시 덕진구 E 소재 건물 중 지하2층 전체에 관하여
임대차계약을 체결하였다. 이 사건과 관련된 주요 내용은 다음과 같다(이하 '이 사건 임대차계약' 또는
'이 사건 임대차계약서'라 한다).

부동산임대차계약서

제1조(부동산의 표시)

소재지: 전주시 덕진구 E 지하 2층 약 600평

(이하 '이 사건 임대목적물'이라 한다)

용도: 장례식장

제2조(보증금)

보증금은 800,000,000원으로 하되, 월 임대료는 11,000,000원으로 정하고 원고는 피고에게
다음과 같이 지불한다(VAT 별도).

단, 입주 후 1년간은 월 임대료를 8,000,000원으로 한다(1개월~12개월).

입주 후 2년간은 월 임대료를 10,000,000원으로 한다(13개월~36개월).

계약금	삼억원정(₩300,000,000)	2016년 5월 9.일
중도금	이억원정(₩200,000,000)	2016년 6월 30.일
잔금	삼억원정(₩300,000,000)	2016년 입주 시
총금액	팔억원정(₩800,000,000)	월 차임은 입주 시 매월 선불로 납부한다

제3조(인도일자)

임대 일정은 건물 공사완료일로 예상하지만 공사가 끝나면 그 전이라도 즉시 인도하여 사용하기로 하고 공사 지연으로 늦어질 경우에는 완료시점을 임대개시일로 한다.

제4조(임대차기간)

본 건 임대차계약은 공사완료 일자를 기준으로 2016년 입주일부터 2026년 10년차 일까지(10년)를 계약하기로 한다.

■ 특약사항

2. 원고가 사용하는 이 사건 임대목적물은 장례식장으로서 원고와 피고가 협의 하에 이와 관련된 인, 허가를 얻기로 한다.

3. 이 사건 임대목적물을 의료법인의 의료시설로 변경하여야 운영이 가능하기 때문에 허가 완료 후에 임대인을 바꾸어 원고와 다시 계약한다. 변경 시 현재의 조건을 그대로 유지한다.

4. 장례식장 인테리어 및 내부시설은 원고가 시행한다.

2) 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약에 따라 임차보증금 8억 원 중 잔금을 제외한 5억 원을 2016. 5. 9.부터 2016. 8. 31.까지 지급하였다(계약금으로 2016. 5. 9. 2억 원, 2016. 5. 30. 1억 원, 중도금으로 2016. 7. 29. 1억 원, 2016. 8. 31. 1억 원).

3) 한편, 이 사건 임대목적물이 포함된 전주시 덕진구 E 소재 건물은 원래 지하 2층, 지상 2층 규모였으나, 이 사건 임대차계약 체결 당시 지하 2층, 지상 4층 규모의 의료시설로 증축하는 공사가 진행 중이었고, 2016. 12. 21.경 증축 건물에 대해 사용승인이 내려졌다(이하 증축전후를 불문하고 통칭하여 '이 사건 건물'이라 한다).

나. 피고의 이 사건 건물 임대

- 1) 피고는 2016. 12. 14. 사단법인 G(대표자 J, 이하 'G'라 한다)와 이 사건 건물의 지하 1층 일부(의료시설 871.1m²)와 지상 1 내지 4층 전체에 관하여 임차보증금 7억 원, 임대차기간 2017. 3. 1.부터 7년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.
- 2) 이후 G 대표 J는 이 사건 건물에 의료기관을 개설하고자 하였으나 G 명의로는 개설허가가 나지 않자, 피고에게 본인이 대표로 있는 H조합(이하 'H'이라 한다)과 다시 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청하였다. 이에 피고와 H은 2017. 6. 1. G와 같은 내용으로 임대차계약을 체결하였다.
- 3) H은 2017. 7. 14. 이 사건 건물 중 임차부분에 'K요양병원' 상호로 의료기관 개설허가를 받았다.

다. 이행최고 및 계약해제 통지

- 1) 원고는 2016. 12. 29. 피고에게 2016. 12. 말일까지 이 사건 증축건물에서 장례식장 영업을 할 수 있도록 해 줄 것과 그 때까지 이를 이행하지 아니하면 이 사건 임대차계약을 해제하겠다는 내용의 내용통지서를 발송하였다.
- 2) 원고는 2017. 1. 31. 이 사건 임대차계약을 해제하고 임차보증금의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 피고는 2017. 2. 3. 이 사건 소장 부분을 송달받았다.
- 3) 피고는 2017. 12. 4. 내용증명우편을 통해 원고가 2016. 12. 30. 이 사건 임대목적물을 인도받고도 임차보증금의 잔금을 지급하지 않았다는 이유로 이 사건 임대차계약의 해제를 통보하였다.

라. 장례식장 설치와 관련된 규정

○ 전주시 도시계획조례(2016. 12. 30. 개정된 제3368호)

제17조(개발행위허가의 일반적 기준)

② 제1항에도 불구하고 「건축법 시행령」 별표 1 제22호 자원순환 관련 시설 중 고물상, 제26호 묘지 관련 시설, 제28호 장례식장 및 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행규칙」 제2조 제4호의 태양에너지 설비(다만, 공공기관이 공익상 필요에 의해 설치하는 시설, 판매 목적이 아닌 시설 또는 건축물에 설치하는 시설은 제외한다)는 다음 각 호의 지역에서 개발행위를 할 수 없다.

1. 자연취락지구로 결정된 지구의 경계로부터 200미터 이내

○ 건축법 시행령

별표 1(용도별 건축물의 종류)

제28호 장례시설

가. 장례식장 [의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]

한편, 이 사건 건물은 북쪽 취락지구에서 105미터, 동남쪽 취락지구에서 58미터 떨어져 있어 이 사건 임대목적물에 의료시설의 부수시설이 아닌 일반 장례식장을 설치하는 것은 전주시 도시계획조례상 거리제한에 저촉된다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 5, 8, 9호증의 각 기재, 제1심 증인 J의 증언, 제1심 법원의 전주시 덕진구청에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 주장의 요지

1) 원고는 다음과 같은 이유로 이 사건 임대차계약의 해제를 주장하고 그에 따른 원상회복으로 임차보증금과 법정이자 및 지연손해금 지급을 구한다.

가) 이 사건 임대차계약은 피고가 실질적으로 운영하는 의료법인 D(이하 'D'이라 한다)이 이 사건 건물에 의료기관을 개설하고 의료시설의 부수시설로서 이 사건 임대목적물에 장례식장을 설치하여 원고로 하여금 그 장례식장을 운영할 수 있도록 하는 것을 내용으로 한다. 그럼에도 피고나 D은 이 사건 건물 공사가 2016. 12. 21. 완료되었음에도 이 사건 건물에 의료기관을 개설하지 아니하였고, 원고가 2016. 12. 29. 이행을 최고하였음에도 이를 이행하지 않았으므로 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다.

나) 설령 그렇지 않다 하더라도 이 사건 건물의 임차인으로서 이 사건 건물에서 K요양병원을 운영중인 H은 현재까지 요양병원의 부대시설로 장례식장을 운영할 계획이 없음을 밝히고 있어 이 사건 임대목적물에서 장례식장을 설치·운영하는 것은 불가능하게 되었는바 이로써 이 사건 임대차계약에 따른 장례식장 설치의무는 이행불능이 되었다. 이행불능을 원인으로 이 사건 임대차계약을 해제한다.

다) 원고는 이 사건 소장, 피고는 2017. 12. 1.자 내용증명우편을 통해 이 사건 임대차계약의 해제의사를 각 밝힘으로써 당사자 사이에 이 사건 임대차계약에 관한 해제 의사가 합치되었으므로, 이를 원인으로 하더라도 이 사건 임대차계약은 해제되었다.

2) 이에 대해 피고는 다음과 같은 이유로 원고의 이 사건 임대차계약 해제 주장 및 임차보증금 반환청구는 이유 없다고 다툰다.

가) 이 사건 임대차계약은 피고가 이 사건 건물을 증축한 후 의료기관을 개설할 수 있는 의료법인이나 의료인(이하 '의료법인 등'이라 한다)에게 이를 임대하여 그로 하여금 의료기관과 의료시설의 부수시설인 장례식장을 개설하게 하고, 의료법인 등과 원고 사이에 이 사건 임대차계약과 같은 조건으로 장례식장에 관하여 임대차계약을 체결하도록 하는 내용이다.

피고는 이 사건 임대차계약의 이행을 위해 이 사건 건물 중 이 사건 임대목적물을 제외한 나머지 부분을 G, H에 순차로 임대하였고, 그중 H이 2017. 7. 14. 이 사건 건물의 임차부분에 의료기관 개설허가를 얻었으므로 원고가 주장하는 이행지체는 성립하지 않는다. 더욱이 원고는 이 사건 임대목적물 인도의무와 동시이행관계에 있는 임차보증금 잔금 3억 원 지급의무를 이행제공 한 바도 없으므로 피고의 이행지체를 이유로 하는 해제 주장은 이유 없다.

나) 원고는 2016. 12. 29. 피고에게 내용증명우편을 통해 2016. 12. 말일까지 이 사건 임대목적물에서 장례식장 영업을 할 수 있도록 해 줄 것과 그때까지 이를 이행하지 아니하면 이 사건 임대차계약을 해제하겠다고 통보하였고, 얼마 지나지 않은 2017. 1. 31. 해제 의사표시가 담긴 이 사건 소장을 법원에 접수하였다. 그러나 이 사건 임대차계약의 이행을 위해서 피고는 이 사건 건물을 의료법인 등에 임대하고 그 의료법인 등이 의료기관을 개설하여 장례식장을 설치하는 등 여러 절차를 거쳐야 하며 또한 거기에 변수가 있음을 양해하여 원고와 피고는 이 사건 임대차계약상 피고의 의무에 관하여 이행기를 명시하지 않았던 것인바, 그와 같은 이 사건 임대차계약의 내용과 피고의 의무가 이행기의 정함이 없는 채무인 사정에 비추어 보더라도 이를 두고 상당한 기간을 정하여 이행을 최고하였다고 할 수 없다.

다) 이 사건 건물은 2016. 12. 21. 준공되어 그 시경 이 사건 임대목적물에 입주할 수 있었고, 원고는 이 사건 임대목적물에 입주한 때부터 1년간 차임으로 매월 880만 원을 지급할 의무를 부담하므로,

원고는 피고에게 2017. 1. 1.부터 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약의 해제를 통지한 2017. 12. 4.경까지 차임 합계 9,680만 원(= 월 880만 원 × 11개월)을 지급할 의무가 있다. 피고는 그와 같은 차임채권으로 원고의 임차보증금 반환채권을 대등액에서 상계한다.

나. 판단

1) 장례식장 설치의무 부담 및 이행 여부 원고는, 피고가 D이나 이 사건 건물의 임차인으로 하여금 이 사건 임대목적물에 장례식장(건축법 시행령 별표1 제28호 (가)목에서 적용 제외되는 의료시설의 부수시설인 장례식장을 말한다. 이하 '장례식장'으로만 표시한다)을 설치하게 하여 이를 원고에게 인도해줄 의무가 있음을 전제로 이행지체 내지 이행불능을 주장하고, 이에 반해 피고는 임차인 H이 이 사건 건물에 의료기관 개설허가를 받은 이상 장례식장 설치 여부와 무관하게 이 사건 임대차계약에 따른 이행을 다하였다고 주장하므로, 과연 피고가 이 사건 임대목적물에 장례식장을 설치할 의무를 부담하는지 또한 피고가 이를 이행하였는지에 관하여 살펴본다.

당사자 사이에 다툼이 없거나 제1심 증인 J의 증언, 당심 증인 L의 일부 증언, 갑 제1호증, 을 제2, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사정이 인정된다. 이를 종합하면, 이 사건 임대차계약은 임대목적물에 장례식장을 설치하고 원고가 이를 임차하여 운영하는 것을 그 내용으로 하는 것으로서, 이를 위해 피고는 D이나 제3의 의료법인 등으로 하여금 이 사건 건물에 의료기관을 개설하고, 이 사건 임대목적물에 장례식장을 설치할 의무를 부담한다고 봄이 타당하다. 또한 피고는 D으로 하여금 이 사건 건물에 의료기관을 개설하게 하지 않았고, G나 H에 이 사건 건물을 임대하면서 이 사건 임대목적물에 장례식장을 설치하여 원고에게 이를 임대할 것을 조건으로 하지도 않았는바, 결국 피고는 이 사건 임대차계약이 정한 장례식장 설치의무를 다하지 않았다 할 것이다.

① 이 사건 임대차계약은 원고가 이 사건 임대목적물에서 장례식장을 운영하는 것을 내용으로 하고, 이를 위해서는 이 사건 건물에 의료기관이 개설되어야 한다. 임대차계약서에 특약사항으로 "3. 이 사건 임대목적물을 의료법인의 의료시설로 변경하여야 운영이 가능하기 때문에 허가완료 후에 임대인을 바꾸어 원고와 다시 계약한다"고 명시한 것도 그와 같은 당사자간 합의를 기재한 것이다.

② 이 사건 임대차계약서상 임대인은 이 사건 건물의 소유자인 피고이나, 원고와 이 사건

임대차계약의 조건을 협의하여 임대차계약을 체결하고, 임대차계약서를 작성한 사람은 피고 대표이사 F의 배우자이자 D 대표자인 M이다(당심 증인 L은 M와 상의하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 주장하나, L은 D이 설치·운영하고 있는 C병원의 전무이사로서 D 대표자인 M의 지시를 받아 이 사건 임대차계약서 작성 과정에 관여한 것으로 보일 뿐이다).

③ 원고로서는 이 사건 임대차목적물에 장례식장이 설치되는 것을 전제로 이 사건 임대차계약을 체결하였던 이상 피고와 M의 관계, D에서의 M의 지위에 비추어 D이 이 사건 건물에 의료기관을 개설할 것으로 기대하고 이 사건 임대차계약을 체결하였던 것으로 보인다(원고는 이 사건 임대차계약 당시 M가 이 사건 건물에 C병원을 운영하겠다고 구두로 약속하였다고 주장하고, 제1심 증인 J는 이 사건 임대차계약 체결 이전 이 사건 건물이 피고 소유인지 알지 못한 채 C병원이 이 사건 건물에 의료기관을 개설할 것으로 알고 원고에게 C병원 상무이사 L을 소개하였다고 증언하였는데, 이는 원고의 주장에 부합한다).

④ 그런데 피고는 이 사건 건물 공사가 진행 중이던 2016. 8.경 '요양병원 매매'라는 현수막을 게시하여, 공사가 완료되기 이전인 2016. 12. 14. G와 이 사건 건물(이 사건 임대목적물 제외)에 대해 임대차계약을 체결하였다.

⑤ 피고는 G에 이 사건 건물을 임대하면서 임대목적물에 요양병원을 개설하기로 합의하였을 뿐 요양병원의 부수시설로서 이 사건 임대목적물에 장례식장을 설치하여야 한다거나 그 장례식장을 원고에게 이 사건 임대차계약과 같은 조건으로 임대하여야 한다는 내용을 언급하거나 임대차계약서에 이를 기재한 바 없다.

⑥ 또한 피고는 2017. 6. 1. H와 사이에 G와 같은 내용의 임대차계약을 다시 체결하면서도 이 사건 임대차계약에 따른 의무사항을 언급하거나 기재한 바 없다.

⑦ 이에 대해 당심 증인 L은, G 및 H의 대표자 J와 임대차계약을 체결할 당시 G 및 H이 이 사건 임대목적물에 장례식장을 설치하고 그 장례식장을 원고에게 임대하는 것으로 합의되었다고 진술하였다. 그러나 제1심 증인 J는 그와 같은 합의가 없었다고 증언하였고, J와 작성한 임대차계약서(을 제2, 8호증) 역시 그와 같은 내용이 기재되어 있지 않을 뿐만 아니라 원고로부터 장례식장 설치를 요구받았을 당시 피고가 그와 같은 합의에 근거하여 G나 H에 장례식장 설치를

촉구하였다는 점에 관한 주장·증명이 없는 사정에 비추어 보더라도 이에 관한 당심 증인 L의 진술은 믿기 어렵다.

2) 이행지체 성립 여부 피고는, 피고의 이 사건 임대목적물 인도의무와 원고의 임차보증금 잔금 지급의무는 서로 동시이행 관계에 있으므로 원고가 임차보증금 잔금 3억 원을 이행제공을 하지 않은 이상 이행지체는 성립하지 않는다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약서에 원고의 임대보증금 잔금 3억 원의 지급기일은 '2016년 입주 시'로 기재되어 이 사건 임대목적물 인도일로 명시하고 있고, 이 사건 임대목적물 인도일 및 임대개시일은 이 사건 건물에 대한 공사완료일로 각 기재되어 있는 사실, 이 사건 건물에 대한 공사는 2016. 12. 21.경 완공된 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고 역시 임차보증금 잔금에 대해 이행 준비를 마치고 그 뜻을 통지하여 수령을 최고하는 등 이행제공을 다하였다고 주장·증명한 바는 없다.

그러나 이 사건 임대차계약은 이 사건 건물에 의료기관이 개설되고, 이 사건 임대목적물에 장례식장이 설치되는 것을 전제로 하는 것임은 앞서 본 바와 같은 이상 원고의 임차보증금 잔금 지급의무는 이 사건 임대목적물에 장례식장 설치신고가 완료되고 원고가 장례식장을 임차하여 이 사건 임대목적물에서 장례식장 운영이 가능하게 된 이후에야 그 이행기일이 도래한다고 봄이 타당하다. 결국 피고의 장례식장 설치 의무는 피고의 이 사건 임대목적물 인도의무 및 원고의 임차보증금 잔금 지급의무 보다 선행되는 의무임에도, 장례식장 설치 의무가 이행된 바 없으므로 원고의 임차보증금 잔금 지급의무는 아직 이행기가 도래하지 않았다 할 것이다. 따라서 피고의 장례식장 설치의무는 원고의 임차보증금 잔금 이행제공 없이도 이행지체가 성립한다.

3) 상당기간 이행의 최고를 하였는지 여부 피고는, 원고가 2016. 12. 29. 피고에게 2016. 12. 말일까지 이 사건 임대차계약의 이행을 구하고, 2017. 1. 31. 곧바로 이 사건 소장을 법원에 접수한 것은 상당기간을 정하여 이행을 최고한 것으로 볼 수 없어 해제의 효력이 발생하지 않는다고 주장한다.

이행지체를 이유로 계약을 해제할 경우에 그 전제조건인 이행의 최고는 반드시 미리 일정기간을 명시하여야 하는 것은 아니며, 최고한 때부터 상당한 기간이 경과하면 해제권이 발생한다(대법원 2017. 9. 21. 선고 2013다58668 판결 등 참조). 여기서 기간의 상당성 여부는 채무의 성질,

채무자의 태도 등 객관적인 제반사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

아래의 사정을 위 법리에 비추어 보면, 원고가 2016. 12. 29.자 통지서를 통해 피고에게 이행을 최고한 날부터 상당한 기간(피고는 항소장에서 이 사건 임대차계약의 이행에 필요한 상당한 기간은 6개월 상당이라고 주장한 바 있다) 동안 피고는 장례식장 설치를 위한 어떠한 이행도 하지 않았고, 오히려 2017. 6. 1. H에 장례식장 설치의무를 부과하지 않은 채 이 사건 건물을 임대하여 줌으로써 이행거절의 의사를 밝히기도 하였으므로, 원고의 이행 최고일부터 상당한 기간이 경과하고 피고의 이행거절 의사가 있었던 2017. 6. 1. 이 사건 임대차계약은 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 임대차계약에서 피고의 이 사건 임대목적물 인도의무는 이 사건 건물에 대한 공사 완료일로 예정하였는데, 이 사건 건물에 대한 공사는 2016. 12. 21. 완공되었다.

② 피고는 이 사건 임대목적물 인도 이전에 장례식장 설치신고를 마치고 원고에게 장례식장을 임대해주어야 함에도 이 사건 건물에 대한 공사가 완료되기 이전 G에 이 사건 건물(이 사건 임대목적물 제외)을 임대하면서 이 사건 임대목적물에 장례식장을 설치하여 원고에게 임대하여야 한다는 내용을 언급하거나 이를 임대차계약의 내용으로 명시하지 않았다.

③ 원고는 2016. 12. 29. 피고에게 다음과 같은 내용으로 통지서를 보내 장례식장 설치의무 이행을 최고하였다.

2. 통지인이 이 사건 임대차계약을 체결한 것은 이 사건 임대목적물을 장례식장으로 사용하기 위하여 계약을 한 것이며, 귀사는 장례식장으로 사용하도록 통지인에게 임대하였습니다.

3. 현재 이 사건 건물의 증축공사가 완료되었으나, 장례식장이 아니기에 영업을 할 수 없는 상황이며, 통지인은 귀사에 영업을 할 수 있도록 수차례 요청하였으나 현재까지도 이를 이행치 않고 있습니다.

4. 귀사는 2016. 12. 말일까지 통지인이 영업을 할 수 있도록 하여 주시기 바라며 올해 안에 이를 이행하지 아니하면 귀사의 계약 불이행으로 인하여 위 계약은 해지되고, 귀사는 통지인이 지급한 5억 원과 지연손해금을 즉시 지급하여 주시기 바랍니다.

④ 피고는 원고의 2016. 12. 29.자 통지서를 송달받고도 장례식장 설치와 관련하여 향후 계획을 밝히거나 이행기한을 유예해줄 것을 부탁한 적이 없고, 오히려 2017. 6. 1. H에 G와 같은 조건으로 이 사건 건물을 임대하였을 뿐이다.

⑤ 결국 현재까지도 이 사건 임대목적물에 장례식장이 설치된 적이 없다(H은 2017. 7. 14. 이 사건 건물에 요양병원을 개설하여 이를 운영하고 있는데, 현재까지 장례식장 설치 계획을 밝힌 적이 없다. 오히려 H 대표자 J는 전주시에서 민원을 이유로 장례식장 설치신고를 받아주지 않아 장례식장 설치 어렵다고 제1심에서 증언하였다).

4) 상계주장 피고는 원고에 대한 9,680만 원의 차임채권으로 상계를 주장한다.

이 사건 임대차계약의 계약기간은 원고가 이 사건 임대목적물을 인도받은 때부터 시작되고, 원고의 차임 지급의무는 입주 후 매월 선불로 납부하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 원고가 이 사건 임대목적물을 인도받았다고 볼 아무런 증거가 없다. 오히려 이 사건 임대목적물에 장례식장이 설치되고 원고가 이를 임차하여야 이 사건 임대목적물을 인도받을 수 있는 것이어서 장례식장 설치의무가 인도의무보다 선행되어야 함에도 현재까지 장례식장이 설치된 바 없고, 원고는 장례식장이 설치되지 않았음을 이유로 이 사건 임대차계약의 해제를 통지하여 2017. 6. 1. 이 사건 임대차계약이 해제된 사정은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고가 이 사건 임대목적물을 인도받음으로써 피고에게 차임채권이 발생하였음을 전제로 하는 상계주장은 그 액수에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5) 소결론 결국 피고의 이행지체를 이유로 이 사건 임대차계약은 2017. 6. 1. 적법하게 해제되었다 할 것이어서(이행지체를 이유로 이 사건 임대차계약의 해제를 인정하는 이상 원고의 이행불능 내지 합의해제 주장에 대해서는 판단하지 아니한다), 피고는 원고에게 원상회복으로서 이 사건 임차보증금으로 지급받은 5억 원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 임차보증금 중도금 마지막 지급일 다음 날인(민법 제548조 제2항에 의하면 금전의 원상회복범위는 금전을 받은 날부터 이자를 가산하여야 한다고 규정하고 있다) 2016. 9. 1.부터 제1심 판결 선고일인 2018. 8. 22.까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하여야 하고, 이와 결론을 같이 한 제1심 판결은 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사남성민

판사박세진

판사양시호