

서울고등법원 2019. 6. 20 선고 2018나2032430 판결 [계약금반환 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2019. 6. 20 선고 2018나2032430 판결

서울중앙지방법원 2018. 5. 23 선고 2016가합573545 판결

전문

원고, 항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 박순관, 조윤지

피고, 피항소인1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 집현

담당변호사 김준호

변론 종결2019. 4. 11.

판결 선고2019. 6. 20.

제1심판결서울중앙지방법원 2018. 5. 23. 선고 2016가합573545 판결

주문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 연대하여 원고에게 250,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 아래와 같이 추가하는 외에는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 3면 17행의 "(계좌번호 생략)로 즉시 반환하며, 본 계약을 무효로 한다" 다음에 "(이하 이 부분을 '제6조 본문'이라 한다)"를, 21행의 "/지방세/공공요금 공제하고 반환한다" 다음에 "(이하 이 부분을 '제6조 단서'라 한다)"를 추가한다.

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 피고들은 이 사건 임차권 양도계약에 따라 2016. 2. 15.까지 이 사건 임대차계약의 임차인 명의를 원고로 변경해 주어야 하는데, 이를 이행하지 못하였다. 따라서 이 사건 임차권 양도계약은 이 사건 임차권 양도계약 제6조 본문에 의하여 무효가 되었다. 또한 원고와 피고들은 2016. 2. 15. 이후에도 이 사건 임차권 양도계약의 이행을 위하여 서로 협의를 하다 2016. 6.말경 상호 협의가 최종적으로 결렬됨으로써 이 사건 임차권 양도계약은 묵시적으로 합의해제 되었다.

2) 한편, 이 사건 임차권 양도계약 제6조 본문은 이 사건 임차권 양도계약이 무효로 되었을 경우

피고들이 원고에게 기지급받은 계약금 2억 5,000만 원을 반환하도록 되어 있다. 2016. 2. 15. 이후 원고와 피고들 사이에 계속 협의가 진행될 경우 계약금에서 임대료, 국세, 지방세, 공공요금(이하 '임대료 등'이라 한다)의 공제를 규정하고 있는 이 사건 임차권 양도계약 제6조 단서는, 원고와 피고들 사이에 상호협약에 따라 잔금지급기간을 연장한 이후 원고의 귀책으로 계약이 무산되었을 경우 원고가 부담하여야 할 손해배상 예정에 관한 규정이라고 해석하여야 한다. 그런데, 피고들이 임차인 명의변경의무를 이행할 수 없게 됨에 따라 이 사건 임차권 양도계약이 종료되었으므로, 이 사건 계약금에서 임대료 등을 공제할 수 없다.

3) 따라서 피고들은 이 사건 임차권 양도계약 제6조 본문 또는 이 사건 임차권 양도계약 합의해제에 따른 원상회복으로 원고에게 계약금 2억 5,000만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

이 사건 임차권 양도계약은 2016. 6.경 원고의 잔금 지급의무 불이행으로 인하여 해제되었다. 이 사건 임차권 양도계약 제6조 단서는 원고가 이 사건 임차권 양도계약 체결 이전에도 임대인인 G와 임대차계약을 체결하였다가 잔금을 지급하지 못하여 임대차계약이 무산된 전력이 있고, 잔금지급기일인 2016. 2. 15. 이후 상호 협의가 진행되는 기간 동안 임대차목적물 인수인계를 위하여 피고들이 영업을 못하게 되어 임대료 등의 손해가 발생하므로, 피고들의 손해를 방지하기 위하여 상호합의 하여 둔 규정이다. 따라서 이 사건 계약금 2억 5,000만 원에서 임대료 등을 공제하여야 하고, 이를 공제하면 피고들이 원고에게 반환할 계약금이 존재하지 않는다.

3. 이 사건 쟁점 및 판단

가. 이 사건 쟁점

원고와 피고들이 잔금 지급기일인 2016. 2. 15. 이후에도 이 사건 임차권 양도계약 이행을 위해 상호 협의를 진행하다 2016. 6. 28. 상호협의를 중단한 사실은 다툼이 없다. 그런데, 원고는, 원고가 잔금지급의무를 불이행한 것이 아니라 피고들이 임차인 명의변경의무를 이행하지 않아 2016. 2. 15. 이후에도 상호협의를 진행하였고, 결국 피고들이 임차인 명의변경의무를 이행할 수 없게 됨에 따라 계약이 종료되어 계약금 2억 5,000만 원에서 임대료 등을 공제할 수 없다고 주장하고 있으므로, 원고와 피고들의 이 사건 임차권 양도계약 종료원인을 포함하여 이 사건 임차권 양도계약 6조 단서에

의하여 계약금 2억 5,000만 원에서 임대료 등이 공제되는지 살펴본다.

나. 판단

1) 이 사건 임차권 양도계약 종료 원인 먼저 원고는, 원고가 잔금지급기일 3일 전에 현금과 수표 등으로 잔금을 준비한 후에 G의 담당자인 K을 만나 K에게 원고와 원고에게 잔금 대여를 해주기로 한 유한회사 L의 전무인 M을 임대차계약의 임차인 명의로 해 줄 것을 요청하였으나 K이 임차인으로 자연인 1명의 명의만 기재되어야 한다는 이유로 임차인 명의변경이 불가능하다고 하여 피고들의 임차인 명의변경의무를 이행하지 못한 것이라고 주장하나 갑 제5호증 내지 갑 제7호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다음으로 원고는 2016. 3.경 G로부터 임대차계약서 초안을 받았는데, 피고들과 G 사이에 작성된 임대차계약서에 비하여 임차인에게 지나치게 불리한 조건이었고, 이 사건 임차권 양도계약은 원고가 G와 피고들 사이의 동일한 내용의 임대차계약상의 권리를 그대로 양수하는 것이었으므로, 피고들이 임차인 명의변경의무를 이행하지 못한 것이라고 주장하므로 이에 관하여 본다.

살피건대, 갑 제2호증, 을 제2호증의 각 기재에 의하면 G가 원고에게 제시한 임대차계약서 초안은 피고들과 G 사이에 체결한 임대차계약서와 달리 제1조 2) 임대면적 부분에서 전체면적 2,115.09m² 밑에 영업 허가증 영업장 면적 1,382.81m²를 명시하고 있고, 제2조 임대차 용도에 대한 책임 구분에서 "영업허가증상의 영업장면적 범위 내에서"라는 문구가 부가되어 있으며, 제9조 임대료 등의 연체에서 월차임 연체시 임대인이 임차인에게 부과하는 연체료 비율이 연 16%에서 연 24%로 증가되어 있는 사실, 제18조 특약사항에서 영업허가증을 임대인 및 임대인이 지정하는 제3자에게 승계·반납하는 내용이 있고, 임대차계약서 초안에 유흥주점 영업허가와 관련하여 G에게 '영업자 지위승계 신고 권한'을 위임하고 원고의 법인인감증명서를 3개월 단위로 갱신하여 제출하는 내용의 위임장이 첨부 되어 있어 피고들과 G 사이에 체결한 임대차계약서보다 불리한 내용으로 되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 한편, 갑 제5호증 내지 갑 제10호증, 을 제1호증 내지 을 제3호증, 을 제5호증, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실이 인정된다.

① 원고는 잔금으로 5만 원 권으로 현금 5억 원과 수표 6억 원을 준비하였고, 원고의 동업자인

주식회사 N가 4억 원을 원고 계좌를 이체하였으며, 유한회사 L가 원고에게 5억 원을 대출하기로 약속하였으므로, 잔금 지급할 준비를 모두 마쳤다고 주장하나, 수표 6억 원의 경우 발행일자가 2015. 10.경으로서 이 사건 잔금 지급을 위하여 발행된 것으로 보이지 않을 뿐 아니라 원고에게 위 수표에 대한 처분권한이 있는지 여부가 불분명하다. 주식회사 N의 4억 원은 잔금지급기일인 2016. 2. 15. 이후인 2016. 2. 18. 입금되었고, 유한회사 L의 경우 전무인 M을 유흥주점 허가증에 공동 등재함을 조건으로 금융기관으로부터 대출 받아 대여를 해주기로 약속하였다는 것이어서 실제로 대여를 해 줄지 여부가 불분명하였다.

② 원고의 실소유주인 F과 피고 C는 잔금지급기일 이후인 2016. 3.경과 2016. 5.경 이 사건 임차권 양도계약의 이행을 두고 대화를 하였는데, 그때까지 원고는 사채를 쓰겠다고 하거나 유한회사 L로부터 자금을 조달하려고 했는데 안 되었다는 취지로 이야기 하고 있다. G의 담당자인 K은 피고 C 등과 대화에서 원고가 잔금을 지급하지 아니하여서 임대차계약 명의 변경을 못 해준 것이라는 취지로 이야기하고 있다.

③ 원고와 피고들의 2016. 2. 15. 이후 협의과정에서 계약 날짜가 2016. 3. 22.로 기재된 원고와 G 사이의 새로운 임대차계약서 초안, 영업자 지위승계 신고 위임장, 이행각서, 영업용 지위승계 신고 위임장, 위임장 등이 작성되기도 하였다.

④ 임대차목적물의 면적과 관련하여 원고의 실소유자인 F은 이 사건 임차권 양도계약을 체결하기 전에도 이 사건 임대차 목적물인 유흥주점을 인수하기 위하여 여러 차례 G와 임대차계약 체결에 관한 논의를 진행한 적이 있고, 이 사건 임차권 양도계약을 위하여 2016. 2. 6. 유흥주점을 인테리어 업자와 함께 방문하여 영업허가가 나지 않은 방 8개 부분을 포함한 이 사건 임대차 목적물의 현황을 알고 있었다.

⑤ 이 사건 임차권 양도계약 이행 과정에서 원고의 실소유자인 F은 피고들에게 G와 새롭게 작성할 임대차계약서의 계약 조건 중 연체료 이율이나 특약사항 등에 관하여 특별한 이의를 제기한 바가 없었고, 다만, 임대면적의 감소를 근거를 들어 매매 잔금을 감액시키려는 시도를 하면서 그 과정에서 다시 피고 C에게 자신이 밀린 임대료를 지급할 것을 밝히기도 하였다.

위 인정사실에 비추어 보면 원고가 잔금 지급기일인 2016. 2. 15.까지 잔금 21억 3,000만 원을

준비하였다고 선불리 단정할 수 없는 반면에 원고가 잔금 지급기일 이후에도 계속 이 사건 임차권 양도계약을 이행할 의사를 보이면서 임대차계약 조건에 관하여는 별다른 이의 제기 없이 임대료 등의 지급의사를 밝히기도 한 점에 비추어 보면 G와 임대차계약 조건이 피고들과 G와 체결한 임대차계약과 동일한 조건이 아니라는 사실만으로는 피고들이 이 사건 임대차계약의 임차인 명의변경의무를 이행하지 않았다고 단정하기에 부족하고, 이에 부합하는 듯한 이 법원의 증인 O의 증언은 믿기 어려우며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다음으로 원고는 이 사건 임차권 양도계약이 2016. 6. 말경 묵시적으로 합의해제 되었다고 주장하고 있으므로 이에 관하여 본다.

계약이 합의해제 또는 합의해지되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 효력을 소멸시키기로 하는 내용의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는 것이고, 이러한 합의가 성립하기 위하여는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 서로 객관적으로 일치하여야 하며, 계약의 합의해제 또는 합의해지는 묵시적으로 이루어질 수도 있으나, 계약이 묵시적으로 합의해제 또는 합의해지되었다고 하려면 계약의 성립 후에 당사자 쌍방의 계약 실현 의사의 결여 또는 포기로 인하여 당사자 쌍방의 계약을 실현하지 아니할 의사가 일치되어야만 할 것이고(대법원 1998. 8. 21. 선고 98다17602 판결 등 참조), 계약이 일부 이행된 경우에는 그 원상회복에 관하여도 의사가 일치되어야 한다(대법원 2011. 4. 28. 선고 2010다98412, 98429 판결 등 참조).

이 사건에서 원고와 피고들이 이 사건 임차권 양도계약의 종료 원인을 두고 서로 상대방의 귀책사유로 해제 또는 무효가 되었다고 주장하여 다툼이 있고, 원고가 피고들에게 지급한 계약금 2억 5,000만 원의 반환을 요구하는데 대하여 피고들이 G에 대한 임대료 등으로 공제되어 반환할 계약금이 없다고 주장하여 이 사건 임차차권 양도계약 종료 원인이나 계약금 반환 여부에 관하여 원고와 피고들의 의사가 일치되었다고 볼 수 없다. 이 사건 임차권 양도계약이 묵시적으로 합의해제 되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 이 사건 임차권 양도계약 제6조 단서의 적용 여부 원고는 이 사건 임차권 양도계약 제6조 단서가 손해배상의 예정에 해당하므로 원고의 귀책사유가 있어야 적용되어야 한다거나 또는 위 단서 조항은

원고의 잔금지급의무가 이행지체에 빠질 것을 전제로 하는 하는 것인데, 동시이행 관계에 있는 피고들의 임차인 명의변경 이행 의무가 이행제공되지 않았으므로 위 단서 조항 적용이 없다고 주장한다.

법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하는 것이고, 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회 일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 본 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고는 종전에도 G와 임대차계약을 체결하려고 하였으나 임대차보증금을 마련하지 못하여 임대차계약을 체결하지 못한 전력이 있었고, 이를 알고 있었던 피고들은 원고와 이 사건 임차권 양도계약을 체결한 이후에 또 다시 잔금을 지급하지 못하여 계약이 성사되지 못할 경우 발생할 손해를 방지하기 위하여 이 사건 임차권 양도계약 제6조 단서와 같은 규정을 두게 된 점, 이 사건 임대차목적물에서 유흥주점을 운영하기 위해서는 100여명 정도의 직원이 필요한데, 유흥주점의 주인이 바뀌게 되면 기존의 직원들이 모두 일자리를 잃게 되므로 이러한 점을 고려하여 피고들은 2016. 2. 초부터 미리 직원을 정리하면서 영업을 하지 않았고, 이에 따른 임대료 등은 계속 부담하는 손해가 발생하였던 점, 원고의 실소유주인 F도 이와 같은 점을 알고서 피고 C에게 2016. 2. 15.부터는 임대료 등을 자신이 부담하겠다는 의사를 여러 차례 표명한 점에 비추어 보면 이 사건 임차권 양도계약 제6조 단서 조항은 원고의 이행기가 도과한 후 협의에 따라 잔금지급기간을 연장하는 경우 임대료 등 공제에 관한 규정에 해당할 뿐, 원고의 귀책사유를 전제로 하는 손해배상의 예정이라거나 원고의 잔금지급의무가 이행지체에 빠질 것을 전제로 하는 규정이라고 할 수 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나아가 앞에서 인정한 사실에 비추어 보면, 피고들은 G와 임대차계약서 초안이 작성되는 등 원고에게

이 사건 계약서 제6조 본문에서 정한 임차인 명의변경의무를 이행할 수 있는 상태에 있었으나 원고가 잔금 지급기일인 2016. 2. 15. 잔금을 지급하지 못하여 이후 약 4개월의 협의기간이 진행되었고, 비록 원고와 피고들이 잔금 지급기일 연장에 관한 협의를 작성하지는 않았으나 원고와 피고들 사이에 위 잔금지급기일을 연장하고 그에 따라 원고가 이 사건 임차권 양도계약 제6조 단서에 따른 임대료 등을 지급하기로 하는 협정이 이루어졌다고 봄이 상당하다.

또한 갑 제2호증, 을 제4호증의 각 기재에 의하면 피고들이 2016. 2. 16.부터 원고와 피고들 사이에 상호 협정이 중단된 2016. 6. 28.까지 임대인인 G에게 지급할 임대료가 411,177,377원[=85,000,000원 × 1.1 × (3개월 + 13일/28일 + 28일/30일), 원 미만 버림]임은 계산상 명백하고, 실제로 G에게 2016. 2. 1.부터 2016. 6. 30.까지의 임대료 등으로 612,054,283원을 지급한 사실이 인정되므로, 결국 이 사건 계약금 2억 5,000만 원은 위 임대료 등 상당액이 공제되어 모두 소멸하였다고 할 것이다.

따라서 이 사건 계약금 2억 5,000만 원은 이 사건 임차권 양도계약 제6조 단서에 의하여 임대료 등에 의하여 공제되었고, 이를 지적하는 피고들의 주장은 이유 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다.

제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 피고들에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강영수

판사박원철

판사윤주탁