

서울고등법원 2022. 5. 19 선고 2021나2031024(본소), 2021나2031031(반소) 판결
[임대차관계존재확인 · 계약금반환 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2022. 5. 19 선고 2021나2031024(본소), 2021나2031031(반소) 판결
서울중앙지방법원 2021. 7. 14 선고 2019가합562751 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 케이에스앤피

담당변호사 김상준, 한승엽

피고(반소원고), 항소인 주식회사 C(변경전 상호, 주식회사 D)

소송대리인 변호사 최영락, 심지섭, 김희철

변론 종결 2022. 4. 14.

판결 선고 2022. 5. 19.

제1심판결 서울중앙지방법원 2021. 7. 14. 선고 2019가합562751(본소),
2021가합532814(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 원고(반소피고)들에 대한 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다) A와 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다) 사이에 2014. 10. 체결된 별지 1 기재 임대차계약에 의한 임대차관계 및 원고들과 피고 사이에 2014. 10. 체결된 별지 2 기재 임대차계약에 의한 임대차관계가 각 존재함을 확인한다.

나. 반소

원고 A는 피고에게 5억 원 및 이에 대하여 2014. 10. 17.부터 2017. 11. 22.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고들은 연대하여 피고에게 5억 원 및 이에 대하여 2014. 10. 17.부터 2017. 11. 22.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고들의 본소청구를 모두 기각한다. 반소 청구취지와 같은 판결

이 유

1. 기초사실

가. 임대차계약의 체결

1) 원고 A는 2014. 10. 17. 피고와 사이에 원고 A가 토지를 취득하여 그 지상에 건물을 신축한 다음

그 건물을 피고의 E점 영업장으로 임대하기로 하는 내용의 별지 1 기재 임대차계약(이하 '이 사건 제1임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고로부터 계약금 5억 원을 지급받았다. 별지 1에 기재된 내용 외에 이 사건 제1임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제2조(계약기간)

임대차기간은 영업개시일로부터 2026. 12. 31.로 한다. 단, 계약기간 종료 3개월 전까지 임차인이 서면으로 계약연장을 요청하면 연장할 수 있다.

제3조(보증금)

1. 임대차보증금은 15억 원으로 하며, 계약 체결일에 계약금 5억 원, 목적물 인도일에 잔금 10억 원을 임대인이 지정한 통장으로 입금한다.

제7조(계약의 해제, 해지)

어느 일방이 본 계약상의 의무를 이행하지 아니하는 경우, 상대방은 이의 시정을 서면으로 요청할 수 있으며, 서면 송달일로부터 30일 내에 시정이 되지 아니하는 경우 본 계약은 해지된다.

제13조(기타)

임대인은 목적물을 임차인 또는 임차인이 지정하는 제3자에게 2021. 3. 31.까지 매도하기로 하며, 매매금액은 60억 원(부가가치세 별도)으로 한다.

(목적물 인도일은 2017. 12.까지 인도해 주어야 한다.)

임대인은 별지 3 특약사항을 준수한다.

2) 원고들은 2014. 10. 17. 피고와 사이에 원고들이 토지를 취득하여 그 지상에 건물을 신축한 다음 그 건물을 피고의 H점 영업장으로 임대하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 제2임대차계약'이라고 하고, 이 사건 제1임대차계약과 함께 지칭할 때에는 '이 사건 각 임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 같은 날 피고로부터 계약금 5억 원을 지급받았다. 별지 2에 기재된 내용 외에, 이 사건 제2임대차계약의 주요 내용 중 계약기간 조항(제2조), 보증금 조항(제3조), 계약의 해제, 해지 조항(제7조)은 이 사건 제1임대차계약과 같고, 기타 조항(제13조)은 아래와 같다.

제13조(기타)

임대인은 목적물을 임차인 또는 임차인이 지정하는 제3자에게 2021. 3. 31.까지 매도하기로 하며, 매매금액은 67억 원(부가가치세 별도)으로 한다.

목적물 인도일은 2017. 12.까지 인도해 주어야 한다.

(단, 주변아파트 입주가 2,000세대 미만일 경우 영업개시일을 연장할 수 있다)

임대인은 별지 3 특약사항(다만 2.다.항의 계약전력량은 210KW)을 준수한다.

3) 원고들은 이 사건 각 임대차계약을 체결하기 전인 2014. 8. 21. 이 사건 각 임대차계약의 체결로써 제공하게 될 신축건물에 관한 기본설계를 마쳐 두었고, 2015. 4. 24.에는 청주시 상당구 J 토지를 매수하여 2015. 6. 24. 이에 관한 소유권이전등기를, 2016. 9. 1.에는 청주시 흥덕구 K 토지를 매수하여 2018. 9. 3. 이에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고의 이 사건 각 임대차계약 해지통지 등

1) 피고는 2017. 11. 20. 원고들에게 '이 사건 각 임대차계약을 합의해지하고자 하니 보증금을 반환해 달라'는 내용의 통지(이하 '2017. 11. 20.자 해지통지'라고 한다)를 하였는데, 그 주요 문구는 아래와 같다.

계약에 따라 귀하는 당사에 2017. 12.까지 목적물을 인도할 의무가 있습니다. 그러나 2017. 11. 당사의 현장확인결과 목적물 신축공사가 전혀 이루어지지 않았으므로, 귀하가 2017. 12.까지 목적물을 당사에 인도하는 것은 현실적으로 이행불능인 것으로 보입니다.

이에 2017. 11. 20.자로 합의해지를 하고자 하오니, 당사가 지급한 5억 원을 반환하여 주시기 바랍니다.

2) 그러나 이후에도 피고는 2017. 12. 20. 원고 A에게 '이 사건 제2임대차계약은 해지하고, 이 사건 제1임대차계약은 면적과 보증금 및 차임을 조정하여 새로운 임대차계약을 체결하자'는 내용의 통지를 하였고, 원고들에게 2018. 1.에 작성된 H점 건물의 설계도, 2018. 2.에 작성된 E점 건물의 설계도를 제공하였으며, 2018. 9. 27. 원고들이 피고에게 건물 설계 관련 수정안을 보내자 2018. 10. 26. 원고들에게 설계안에 대한 논의를 하자는 취지에서 미팅 시간과 장소를 알려 달라는 답을 하기도 하였다.

3) 그러던 중 피고는 2019. 5. 10. 원고들에게 이 사건 각 임대차계약이 2017. 11. 20.자

해지통지에 의하여 해지되었으니 보증금을 반환해 달라는 통지를 하였고, 원고들이 이 사건 각 임대차계약상 임대차관계의 존재 확인을 구하는 이 사건 소를 제기하자 2020. 11. 20.자 준비서면에서 재차 이 사건 각 임대차계약을 해제한다는 의사표시(이하 '2020. 11. 20.자 해제의사표시'라고 한다)를 하였다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 15, 20호증, 을 제2, 4, 6, 7호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

원고들이 본소로써 이 사건 각 임대차계약에 기한 임대차관계가 존재한다는 확인을 구함에 대하여, 피고는 이 사건 각 임대차계약이 주위적으로는 2017. 11. 20.자 해지통지에 의하여, 예비적으로는 2020. 11. 20.자 해제의사표시에 의하여 적법하게 해제되었다고 주장하면서, 반소로써 이미 지급한 임대차보증금 계약금의 반환을 구한다.

3. 이 사건 각 임대차계약이 해지 또는 해제되었는지 여부

가. 2017. 11. 20.자 해지통지에 의한 해지 여부

1) 이 사건 각 임대차계약에서 임대목적물의 인도시기가 2017. 12.까지로 약정하였음은 앞서 본 바와 같고, 피고가 2017. 11. 20.자 해지통지를 할 당시 원고들이 건물의 착공도 하지 않았음은 앞서 본 증거들과 을 제1, 3호증의 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있다.

2) 먼저 2017. 11. 20.자 해지통지 당시 이 사건 각 임대차계약에서 정한 원고들의 의무가 이행불능 상태에 있었다는 점에 관하여 본다.

가) 채무의 이행불능이란 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라, 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다. 이와 같이 사회통념상 이행불능이라고 보기 위해서는 이행의 실현을 기대할 수 없는 객관적 사정이 충분히 인정되어야 한다(대법원 2016. 5. 12. 선고 2016다200729 판결).

나) 이 사건 각 임대차계약에서 정한 원고들의 의무가 임대목적물을 신축하여 2017. 12.까지 인도하는 것임은 사실이다.

(1) 원고들은 임대목적물의 인도시기와 영업개시일이 동일함을 전제로, 이 사건 각 임대차계약에서 주변 아파트의 입주 상황에 따라 영업개시일을 연장하기로 약정하였는데, 신규 주변 아파트의 입주 시기가 2018. 11. 이후로 미루어졌으므로 이 사건 각 임대차계약에서의 임대목적물 인도시기는 2018. 11. 이후로 연장되었다고 주장한다.

영업개시일은 피고가 임대인으로부터 임대목적물을 인도받은 후 인테리어 공사 등 영업에 필요한 준비과정을 거쳐 실제 영업을 시작하는 날을 의미하고, 통상적으로 4주 정도의 기간이 소요되는데, 상권이 형성되지 않은 경우에는 1,2달 정도 영업 개시를 미루기도 한다는 것이므로(당심 증인 N의 증언), 임대목적물의 인도시기와 영업개시일은 동일한 개념이 아니다.

따라서 영업개시일의 연장조항을 근거로 이 사건 각 임대차계약의 임대목적물 인도시기가 연장되었다는 원고들의 주장은 받아들이지 아니한다.1) (2) 또 원고들은 이 사건 각 임대차계약에서의 임대목적물 인도기한은 인근 아파트의 입주시기에 맞추어 정하였었는데, 인근 아파트의 입주시기가 2018. 11. 이후로 미루어졌고 그에 따라 임대목적물의 인도시기가 2018. 말로 변경되었다고 주장하나, 갑 제17, 18호증의 각 기재, 당심 증인 O의 증언만으로는 원고들과 피고 사이에 인도시기 연장에 관한 확정적인 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다) 따라서 원고들이 불과 한달 전인 2017. 11. 까지도 임대목적물의 착공을 하지 않은 이상 위 기한까지 원고들이 임대목적물을 신축하여 인도하는 것은 사실상 기대할 수 없기는 하다.

그런데 아래에서 보는 사정에 비추어 보면 피고가 원고들에 대하여 이행의 최고를 할 필요도 없을 정도로 원고들의 임대목적물 인도의무가 이행불능에 이르렀다고 보기는 어렵다.

① 원고들이 이 사건 각 임대차계약에서 부담하는 의무는 일정 기한까지 임대목적물을 신축하여 인도하는 것이므로, 원고들이 위 기한 직전까지도 임대목적물의 착공을 하지 않았다 하더라도 2017. 11. 20.자 해지통지 당시 원고들의 위 의무는 이행지체에 빠질 것으로 예상되었다고 봄이 원칙이고, 특별한 사정이 없는 한 이행불능 상태에 있었다고는 보기 어렵다. 피고가 이 사건 각 임대차계약에 관하여 가지는 이해관계는 위 기한이 도과된 후 최고절차를 거쳐 이행지체를 이유로 한 해제를 통하여도 충분히 보호될 수 있다.

② 피고는 상권 분석을 거쳐 이 사건 각 임대차계약을 체결하였는데, 당시 청주 F지구 도시개발사업계획과 P 산업단지 조성계획에서 주변 아파트의 완공시기가 2017. 9.로 예정되어 있어 그때로부터 3개월 정도가 지나면 아파트 입주가 대부분 이루어질 것으로 예상하여 임대목적물의 인도기한을 2017. 12.로 정하였다. 다만 E점의 경우에는 기존의 배후 상권이 충분하여 영업개시일을 연장할 필요가 없었으나 H점의 경우에는 주변 배후 상권이 부족하여 주변 아파트의 입주시기를 고려해서 영업개시일을 연장할 필요가 있었으므로 이 사건 제2임대차계약에서는 영업개시일의 연장조항(제13조 제2항)을 두게 되었다(당심 증인 N의 증언).

그런데 2015.경 주변 아파트의 완공시기가 2018. 중반 이후로 늦추어졌다. 원고 A의 남편이자 원고 B의 삼촌으로서 피고 회사 재무팀에서 근무하다가 2015. 6.경 퇴직하였던 O은 2015. 8.경 당시 피고 회사 점포개발팀 소속으로 E점과 H점의 임대차를 담당하였던 N을 만나 '아파트 완공시기가 지연됨에 따라 입주예정일도 늦추어질 수밖에 없다.'등의 이야기를 나누었고, 그 이후 N에게 주변 아파트 분양안내 카탈로그(갑 제17, 18호증)를 전달하였다. O은 2016. 4.경 N을 다시 만나 입주시기가 2018. 말경으로 더 미루어졌고, 특히 H점 주변 아파트의 경우 분양률이 저조한 사실을 알려 주었다. 당시 O과 N은 '2017. 12.로부터 1년 내지 1년 조금 넘게 지연될 수 있겠다.'는 등의 이야기를 나누었다(당심 증인 O의 증언).

이처럼 원고들이 비록 피고와 명시적인 인도기한의 연장에 관한 합의는 하지 않았지만, 직전까지 피고 회사 직원이었던 원고측 관계자와 피고회사 담당 직원 사이에서는 E점과 H점의 영업개시가 예정대로 진행되지 못하고 주변 아파트의 입주가 어느 정도 이루어질 때까지 미루어질 것이라는 공감대가 형성되어 있었던 것으로 보인다. 이러한 까닭으로 원고들이 부지를 매입하는 등 계약 이행을 위한 준비에 적극적으로 나서면서도 선뜻 임대목적물의 신축 공사에 나서지 않았던 것으로 짐작된다. 한편 이 사건 각 임대차계약에는 원고들이 신축하는 임대목적물을 일정한 시점에서 피고가 매수하기로 하는 약정이 포함되어 있다. 이러한 이유에서 이 사건 각 임대차계약의 특약사항에서 정하고 있는 '임차인의 의견을 설계에 반영하고 임차인에게 건축관련 회의에 참석할 기회를 제공하는 것'은 임차인인 피고에게 매우 중요한 의미를 갖는다. 그럼에도 피고가 2017. 11. 20.자 해지통지 이전에 임차인으로서 설계에 관한 의견을 제시한 적이 없거나 원,피고 사이에 건축 관련 회의가

없었던 것은 앞서 본 영업개시 지연에 관한 공감대가 있었기 때문으로 짐작된다.

사정이 이와 같다면 원고들이 이 사건 각 임대차계약에서 정한 인도기한까지 임대목적물을 인도하지 못하였다 하더라도 그 귀책사유가 오로지 원고들에게만 있다고는 보기 어렵다. 즉 피고로 하여금 원고들에 대하여 신축공사에 필요한 상당한 기간을 정하여 이행의 최고를 하게 함으로써 원고들에게 이 사건 각 임대차계약에서 정한 임대목적물 인도의무를 이행할 수 있는 기회를 부여하는 것이 형평의 관점에서도 타당하다.

③ 또한 주변 아파트의 미분양과 완공 지연 등으로 입주시기가 2018.말경으로 미루어진 사실을 피고도 알고 있었는데(갑 제17,18호증의 각 기재, 위 증인 O의 증언), 이 사건 각 임대차건물의 완공에 필요한 기간은 6~8개월 정도이고 영업개시를 위한 영업준비기간이 1개월 정도이므로(위 증인 N의 증언), 피고가 2017. 11. 20.자 해지 통지 당시를 기준으로 원고들이 위 연기된 입주시기까지 임대목적물을 완공하여 인도할 수가 있었던 것으로 보이고, 실제로 경쟁 유통업체가 2019. 이후에 영업을 개시하였던 점(갑 제23호증의 기재, 위 증인 N의 증언)을 고려하면 상권의 선점이라는 피고의 영업 목표도 이를 수 있었을 것으로 판단된다.

3) 나아가 피고가 2017. 11. 20.자 해지통지에서 해지 내지 해제의 의사표시를 하였다는 점에 관하여 보건대 ① 앞서 본 바와 같이 피고는 2017. 11. 20.자 해지통지에서 "합의해지"를 하고자 한다고 표현하였던 점, ② 피고가 2017. 12. 20.에 보낸 내용증명에서는 H점에 관한 계약은 해지하고 E점에 관한 계약은 새로운 조건으로 체결하기를 희망한다고 하면서 "사업조정 합의 불가시 해지", "2017. 12. 31.까지 기존 계약의 해지/ 신규 계약 체결 동시 이행" 등으로 표시하여 이 사건 각 임대차계약이 해지되지 않았음을 전제로 한 표현을 하였던 점(갑 제10호증), ③ 앞서 본 바와 같이 그 이후에도 피고는 원고에게 E점, H점의 새로운 설계도면을 제공하거나 설계안에 관한 미팅을 가지자고도 한 점 등에 비추어 보면 2017. 11. 20.자 해지통지에서 사용된 "합의해지"라는 표현이 단순히 표현의 오류가 아니라 피고가 원고들에게 합의해지를 제안한 내용으로 보일 뿐이므로, 위 해지통지로서 피고가 이 사건 각 임대차계약에 대한 해지 내지 해제의 의사표시를 한 것으로는 볼 수 없다.

4) 피고는 2017. 11. 20.자 해지통지는 이 사건 각 임대차계약 제7조에 근거하여 원고들에게 계약상

의무 불이행에 대한 시정을 요청한 것이고, 30일 이내 원고들이 시정을 하지 않았으므로 위 조항에 따라 30일이 지난 2020. 12. 20. 이 사건 각 임대차계약은 해지된 것이고, 2020. 12. 20.자 내용증명은 이를 확인한 것이라는 취지로도 주장한다.

그런데 이 사건 각 임대차계약 제7조는 계약의 어느 일방이 그의 의무를 이행하지 않았을 경우 서면으로 시정을 요청하고 30일 이내 그 시정이 되지 않았을 경우 계약이 해지된다는 내용으로서, 계약의 이행 자체가 없다면 그 시정의 대상도 있을 수 없다는 점을 고려하면 위 조항은 어느 일방이 계약을 불완전하게 이행하였을 경우 그 시정 및 해지절차에 관하여 적용되는 규정으로 이해되고, 이 사건과 같이 계약의 이행기가 도래하지 아니하여 일부라도 이행이 되지 않은 상황 하에서 적용되는 규정으로는 보이지 아니한다. 더군다나 위 조항은 서면으로 시정을 요청하도록 규정하고 있는데, 2020. 11. 20.자 해지통지에는 피고가 요청하는 시정사항의 내역, 그 시정의 요청이 표시되어 있다고 볼 만한 기재가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

5) 따라서 피고가 2017. 11. 20.자 해지통지로서 이 사건 각 임대차계약을 해지 내지 해제하였다는 피고의 주위적 주장은 받아들일 수 없다.

나. 2020. 11. 20.자 해제의사표시에 의한 해제 여부

1) 앞서 본 바와 같이 원고들의 임대목적물 인도의무가 이행불능으로 볼 수 없으므로 이를 이유로 한 2020. 11. 20.자 해제의사표시는 효력이 없다.

2) 2020. 11. 20.자 해제의사표시를 원고들의 채무불이행을 이유로 한 것이라 하더라도, 피고는 2017. 11. 20. 합의해지를 요청하고 특히 2019. 5.부터는 이 사건 각 임대차계약이 해지되었음을 주장하면서 보증금의 반환을 요구하는 등 이 사건 각 임대차계약에 따른 원고들의 이행을 수령하지 않을 뜻을 표시하고 있었던 만큼 이러한 상황에서 원고들이 이 사건 각 임대차계약의 이행을 하지 않았다고 하여 원고들에게 귀책사유가 있다고 할 수는 없다. 또한 위 해제의사표시 전에 원고들에게 이행의 최고를 하였다는 사정을 찾아볼 수도 없다.

따라서 2020. 11. 20.자 해제의사표시는 해제로서의 효력을 갖지 못한다.

4. 결론

가. 그렇다면 이 사건 각 임대차계약은 유효하게 존재한다고 할 것이고, 피고가 이를 다투고 있으므로

원고들은 피고를 상대로 그 확인을 구할 이익이 있으며, 이 사건 각 임대차계약이 유효한 이상 이 사건 각 임대차계약이 적법하게 해제되었음을 전제로 원상회복을 구하는 피고의 반소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 따라서 원고들의 이 사건 본소 청구는 이유 있고, 피고의 원고들에 대한 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 원고들에 대한 항소를 기각한다.

재판장판사김흥준

판사김우수

판사조영철

별지

1) 피고는 2018. 11.로 인도기한이 연장되었다 하더라도 원고들이 그때까지 인도의무를 이행하지 않았다면 2019. 5. 10.자와 2019. 5. 29.자 해제통지에 의하여 적법하게 해제되었다고 주장하나(피고의 2021. 10. 28.자 준비서면 21쪽 이하 참조), 인도기한의 연장을 인정하지 않는 이상 피고의 이 부분 주장은 따로 판단하지 아니한다.