

서울중앙지방법원 2020. 1. 15 선고 2019나37242 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 두우

담당변호사 정소망

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 대송

담당변호사 김지환

변론 종결 2019. 12. 11.

판결 선고 2020. 1. 15.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2019. 5. 30. 선고 2018가소3259245 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 25,000,000원과 이에 대하여 2018. 11. 2.부터 이 사건 소장 부분송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C에게서 서울 서초구 D상가 E호를 임차하여 2005. 12.부터 위 점포에서 세탁소를 운영해 왔다.

나. 피고는 2018. 2. 7. F에게서 D상가 G, H, I호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를부동산중개사무소의 용도로 임차하였다.

다. 원고는 C의 갱신거절로 E호의 임대차가 2018. 11. 30.자로 종료되게 되자 이 사건 부동산에서 세탁소를 운영하기 위하여 2018. 4. 20. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 다음과 같은 내용의 권리금계약을 체결하고('임차인'은 피고를, '신규임차인'은 원고를 가리킨다), 피고에게 계약금 2,500만 원을 지급하였다.

○ 권리금 : 5,000만 원(계약금 2,500만 원은 계약시 지급, 잔금 2,500만 원은 2018. 12. 31. 지급)

○ 임대인의 계약거절, 무리한 임대조건 변경, 목적물의 훼손 등 임차인과 신규임차인의 책임 없는 사유로 임대차계약이 체결되지 못하는 경우 본 계약은 무효로 하며, 임차인은 지급받은 계약금 등을 신규임차인에게 즉시 반환하여야 한다(제3조) .

○ 임대인과의 임대차계약은 임차인이 잔금일을 통보받은 후 협의 조정기로 하며, 임대인과의 임대차계약이 체결되지 않을 경우 본계약을 무효로 하고,

임차인은 신규임차인에게 기수령한 권리금계약금(2,500만 원)을 반환하기로
약정함(위약금 없음)(특약사항 제2항).

○ 임대인과 신규임차인의 임대차계약시 월차임 인상 가능성이 있으며, 이로
인하여 신규임차인은 본계약을 무효로 하여 기지불한 계약금을 요구할 수
없음(특약사항 제6항) .

【인정근거】 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같음)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

이 사건 부동산의 임대인 F은 원고의 업종이 세탁소라는 이유로 2018. 11. 2. 원고와의 임대차계약
체결을 최종적으로 거절하였으므로, 이 사건 권리금계약 제3조 또는 특약사항 제2항에 따라 피고는
원고에게 계약금 2,500만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

원고가 F이 요구하는 차임 인상을 거부하여 임대차계약이 체결되지 못한 것이므로, 이 사건
권리금계약 특약사항 제6항에 따라 원고는 피고에게 계약금 2,500만 원의 반환을 요구할 수 없다.
F이 2018. 12. 8.경 신규임대차에 대해 동의하였음에도 원고가 변심하여 F과 임대차계약을 체결하지
않음으로써 이 사건 권리금계약을 파기하였으므로, 계약금은 피고에게 물취되었다. 원고는 2018.
10. 8. 다른 점포에 관하여 임대차계약을 체결함으로써 이 사건 부동산의 신규임차인 지위를
포기하였으므로 계약금의 반환을 요구할 수 없다.

3. 판단

갑 제5호증, 을 제4, 7, 8, 11호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, F은 2018.9. 20.경
피고로부터 세탁소와 새로 임대차계약을 체결해 달라는 요청을 받고 세탁소에게는 임대하지
않겠다고 한 사실, 2018. 10. 9. 피고가 F에게 세탁소가 아닌 업종을 찾아보았으나 마땅치 않으니
세탁소와 임대차계약을 체결해 달라고 하자 F은 그렇다면 월차임을 225만 원으로 해야 한다고 한

사실, 피고는 같은 달 10. 원고와 통화하면서 F이 새로운 임대차를 허락했고 월차임 문제만 남았다고 말한 사실, F은 같은 달 12.피고에게 재건축 입주 단지 내 상가임을 감안하여 월차임을 240만 원으로 해 달라고 한 사실, 같은 달 13. 피고가 원고에게 F이 보증금 3,000만 원에 월차임 240만 원을 원한다고 전하자 원고는 피고에게 보증금 2,000만 원에 월차임 180만 원 이상으로는 어렵다고 한 사실, 2018. 11. 2. 원고, 피고와 F이 함께 만난 자리에서 F은 원고에게,세탁소는 냄새가 나고 업종 변경이 쉽지 않으므로 결론적으로 세탁소에게는 임대하지않을 것임을 거듭 분명히 하였고, 피고에게 세탁소는 안 된다고 하니 피고가 본인이 이 사건 부동산을 계속 임차하겠다고 하여 확실하게 다 끝났다고 생각했다고 말한 사실, 당시 F과 원고 사이에 월차임에 관한 이야기는 없었던 사실, F이 먼저 자리를 뜬후 원고는 피고에게 권리금 계약금을 돌려달라는 취지로 말하였고, 피고는 원고에게 권리금 계약금을 돌려주겠다고 한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면 원고와 F이 이 사건 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하지못한 것은 월차임에 관하여 합의가 이루어지지 않았기 때문이 아니라 F이 원고의 업종(세탁소)을 마음에 들어 하지 않았기 때문임을 알 수 있다. 이러한 사유는 이 사건 권리금계약 제3조가 규정한 '임대인의 계약거절'에 해당한다. 따라서 피고는 이 사건 권리금계약 제3조에 따라 원고에게 계약금 2,500만 원을 반환할 의무가 있다.

을 제2, 11호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 F이 2018. 12. 8. 피고에게 세탁소와 임대차계약 체결에 동의한다는 내용의 확인서를 작성해 준 사실은 인정할 수있다. 그러나 앞서 인정하였듯이 2018. 11. 2. F이 세탁소와는 임대차계약을 체결하지않을 것임을 분명히 하고 피고가 권리금 계약금을 반환하겠다는 말까지 한 후 한 달남짓 지나서야(더구나 원고의 기존 임대차가 2018. 11. 30.자로 종료된 후이다) F이 기존의 확고한 입장을 번복하였다고 하여 원고가 다시 F과 임대차계약 체결을 위해 노력할 계약상 또는 신의칙상 의무가 있다고 볼 수 없다.

갑 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고가 2018. 10. 8. D상가 내다른 점포에 관하여 시작일을 2018. 12. 1.로 하여 임대차계약을 체결한 사실을 인정할수 있으나, 원고가 이를 이유로 F과 임대차계약을 체결하지 않았다고 볼 증거가 없다(피고가 당심 변론종결 후에 제출한 증거들도 이 점에 관한 증거가 되지 못한다).2005. 12.부터 D상가에서 세탁소를 운영해 온

원고로서는 이 사건 부동산의 임대차계약 체결을 위한 별다른 진전이 없는 불확실한 상황에서 영업의 중단을 막기 위한 안전장치로서 다른 점포에 관하여 임대차계약을 체결해 둘 수 있다고 판단되고, 이를 들어원고가 이 사건 부동산의 신규임차인 지위를 포기하였다고는 도저히 평가할 수 없다. 따라서 피고는 원고에게 2,500만 원과 이에 대하여 F이 최종적으로 원고와의 임대차계약 체결 거절의 의사를 밝힘으로써 이 사건 권리금계약이 무효로 된 날의 다음날인 2018. 11. 3.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2019. 3. 20.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박태안, 판사 성원제, 판사 김지영