

창원지방법원 2021. 9. 30 선고 2020나1237 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2022. 2. 17 선고 2021다287577 판결

창원지방법원 2021. 9. 30 선고 2020나1237 판결

전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 김륜근

변론종결 2021. 7. 22.

판결선고 2021. 9. 30.

제1심판결 창원지방법원 진주지원 2020. 4. 10. 선고 2019가소7884 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 4,000,000원 및 이에 대하여 2019. 4. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 토지신탁계약의 체결 및 건물의 신축

1) 피고와 주식회사 C(이하 'C'라 한다)는 2017. 3. 21. 진주시 D 대 5,148㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 수탁자인 피고에게 신탁하여 그 지상에 지식산업센터 및 근린생활시설 건물을 건축하고, 위 토지와 신축건물을 신탁재산으로 하여 분양하기로 하는 내용의 분양형 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 신탁계약에서 신축하기로 한 지식산업센터 및 근린생활시설 건물인 E 지식산업센터(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 공사가 완공되어 2019. 3. 22. 이 사건 건물에 관한 사용승인이 이루어졌다.

3) 이 사건 신탁계약 중 이 사건과 관련된 주요내용은 아래와 같다.

분양형 토지신탁계약

제1조(신탁자) ① 위탁자(C를 말한다)는 별지1 기재 토지(이 사건 토지를 말한다. 이하 같음)를 수탁자(피고를 말한다. 이하 같음)에게 신탁하고, 수탁자는 이를 인수한다.

② 이 신탁의 목적은 토지 위에 별지2 기재의 건물(이 사건 건물을 말한다. 이하 같음)을 건축하고

토지와 건물(토지와 건물을 총칭하여 이하 “신탁부동산”이라 함)을 신탁재산으로 하여 이를 분양(처분)하는데 있다.

제22조(신탁기간) 신탁기간은 신탁계약체결일로부터 별지2 부동산의 사용승인일로부터 3개월이 되는

날까지로 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우 수탁자는 위탁자 및 수익자와 협의하여 이 기간을 조정할 수 있다.

제23조(신탁계약의 해지) ① 신탁계약은 원칙적으로 해지할 수 없다.

② 제1항의 규정에 불구하고 수익자는 부득이한 사유가 있는 경우 수탁자와 협의하여 신탁계약을 해지할 수 있다. 이 경우 수탁자는 수익자에 대하여 해지로 인하여 발생한 손해의 배상을 청구할 수 있으며, 그 손해배상액은 예정신탁보수의 100분의 ()로 한다.

제24조(신탁종료) 신탁계약은 다음 각호의 경우에 종료한다.

1. 신탁의 목적을 달성한 경우
2. 신탁의 목적을 달성할 수 없는 경우
3. 신탁기간이 만료한 경우
4. 제23조에 의하여 신탁계약이 해지된 경우

제37조(특약 및 기타사항) ① 위탁자와 수탁자가 이 기본계약에서 정하지 아니한 사항을 별도로 특약으로 정한 경우에는 그 특약을 이 기본계약에 우선하여 적용한다.

분양형토지신탁 특약

제21조(신탁기간) ① 기본계약 제22조에도 불구하고, 별지2 부동산의 사용승인일로부터 3개월이 되는 날 이후에도 수탁자의 신탁사무가 잔존하는 경우(분양대금 미납세대가 존재하는 경우, 신탁재산에 관한 소유권이 이전되지 않은 경우를 포함하되 이에 한정되지 않음) 수탁자는 잔존 신탁사무처리 기간 동안 매월 금 이천만원의 신탁보수를 지급받는다.

② 신탁기간이 만료된 이후에도 수탁자의 반대의 의사표시가 있지 않는 한, 실제의 신탁사무가 종료하기 전까지는 본 신탁계약은 종료하지 않고 유효하다.

나. 이 사건 임대차계약의 체결

1) 원피고는 2019. 4. 29. 이 사건 건물 5층 F호(156.92㎡)에 관하여 임대인 피고, 임차인 원고, 임대보증금 10,000,000원, 월차임 560,000원(입주일로부터 4개월 간 차임 면제), 임대차기간 2019. 6. 30.부터 2021. 6. 29.까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 같은 날 피고에게 임대차보증금 중 계약금 5,000,000원을 지급하였고, 잔금 5,000,000원은 입점시인 2019. 6. 30.에 지급하기로 정하였다.

3) 이 사건 임대차계약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

임대차계약서

제17조(입점 전 계약의 해제) 임대인은 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하였을 때에는 본 계약을 해제할 수 있다.

1. 임대보증금 납부방법에 의한 중도금 또는 잔금을 납부기일 경과 후 1개월이 경과할 때까지 납부하지 아니한 경우

제21조(위약금 등)

① 제17조 각호의 어느 하나에 해당되는 사유로 입점 전에 계약이 해제된 때에는 임대차보증금의 계약금은 위약금으로 임대인에게 귀속되고, 나머지 잔액은 각 그 받은 날로부터 반환시까지 그 기간 동안 법정이자를 가산하여 임차인에게 환불한다.

특약사항

제2조(신탁종료 시 임대차계약의 승계)

① 목적물에 대하여 임대인과 위탁자 간에 체결된 신탁계약이 해지되거나 신탁계약이 종료된 때에는 본 임대차계약에 의한 임대인의 권리와 의무(임대차계약 일반조항 제8조의 임대보증금 반환의무 포함, 이하 본조에서 같음)는 별도 계약변경 등의 조치 없이 위탁자(수익자)에게 면책적으로 승계되며, 임차인은 이에 대한 이의를 제기하지 못한다.

다. 이 사건 임대차계약의 해제 통지 등

1) 원고는 이 사건 임대차계약에서 정한 잔금 납부일인 2019. 6. 30.까지 임대차보증금의 잔금

5,000,000원을 지급하지 아니하였고, 2019. 7. 25.경 피고에게 이 사건 임대차계약을 해제하겠으니 계약금 5,000,000원을 반환하여 줄 것을 요청하는 내용증명을 보냈다.

2) 피고는 원고의 위 내용증명에 대하여 2019. 8. 5. ‘원고는 이 사건 임대차계약에서 정한 입점기한인 2019. 6. 30.까지 임대차목적물에 입점하지 않고 임대차보증금 중 잔금도 납부하지 아니하였는데, 이는 임대차계약의 해제사유에 해당한다. 원고가 본 통지서 발송일로부터 10일 이내에 잔금을 지급하지 않는 경우 이 사건 임대차계약을 해제할 예정이고, 임대차보증금 중 계약금은 피고에게 귀속될 것이다’라는 취지로 답변하는 내용증명을 발송하였으나, 위 내용증명은 원고에게 도달되지 아니하였다.

3) 원고는 계속해서 임대차보증금 잔금 5,000,000원을 지급하지 아니하였고, 피고는 2019. 8. 28. 원고에게 ‘본 통지서를 받는 날로부터 5일 내에 임대차보증금 잔금을 지급하지 않는 경우, 이 사건 임대차계약 제17조에 따라 계약해제 통지할 예정이며, 위 계약이 해제된 경우 제21조 제1항에 따라 임대차보증금 계약금을 피고에게 귀속한다’는 내용증명을 발송하였는데, 이는 2019. 8. 30. 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1, 3 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 임대차계약 당시 임대차목적물인 이 사건 건물 5층 F호를 더 작은 평수의 상가(13평)로 교환하여 주겠다는 분양대행업체 직원 G의 말을 믿고 위 계약을 체결하였다가 부득이한 사유로 잔금을 미지급한 것이고, 이 사건 임대차계약은 해제되었다.

이 사건 임대차계약 제21조에서 임차인의 잔금 미지급으로 인하여 계약을 해제할 경우 계약금을 위약금으로 피고에게 귀속되도록 정한 것은 손해배상액의 예정에 해당하는데, 이는 부당히 과다하여 감액되어야 한다.

따라서 피고는 원고에게 임대차보증금 계약금 5,000,000원에서 적정한 손해배상액인 1,000,000원(=임대차보증금 10,000,000원 × 10%)을 공제한 4,000,000원 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

2) 판단

가) 이 사건 임대차계약의 해제 여부

이 사건 임대차계약 제17조에서 임차인이 잔금 납부기일에서 1개월이 경과한 후까지 잔금을 납부하지 아니한 경우를 임대차계약의 해제사유로 정하고 있는데, 원고는 잔금 납부기일인 2019. 6. 30.로부터 1개월이 경과한 후까지 잔금을 지급하지 아니한 사실, 피고는 2019. 8. 28. 원고에게 임대차보증금 잔금을 지급할 것을 최고하면서 원고가 내용증명을 받은 날로부터 5일 이내에 잔금을 지급하지 아니할 경우 이 사건 임대차계약서 제17조에 따른 약정 해제권을 행사하고 제21조 제1항에 따라 원고가 지급한 계약금을 물취할 예정이다라는 취지의 통지를 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고의 잔금 미지급을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다는 의사가 표시된 피고의 2019. 12. 13.자 답변서가 2019. 12. 19. 원고에게 송달되었음은 기록상 명백한바, 이 사건 임대차계약은 원고의 임대차보증금 잔금 미지급을 이유로 2019. 12. 19. 적법하게 해제되었다(원고는 G이 이 사건 건물 5층 F호를 더 작은 평수의 상가로 교환해주기로 구두 약정하였다면서 원고의 잔금 미지급에 귀책사유가 없다는 취지의 주장을 하나, 갑 제1호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차계약을 체결하면서 '본건 임대차와 관련하여 본 계약서에 기술되지 아니한 구두약정은 여하한 사유를 불문하고 임대인에 대한 관계에서 효력이 없으며, 향후 위 구두약정을 근거로 임대인에게 민형사소송 등 이의를 제기하지 않겠습니다'라는 계약확인 문구에 원고가 서명날인한 사실, 이 사건 임대차 계약서상 임대차계약의 목적물이 F호로 기재된 사실을 각 인정할 수 있는바, 위 계약서의 문언에 어긋나는 구두 약정이 유효함을 전제로 한 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다).

나) 계약 해제에 따른 원상회복의무 및 손해배상액의 예정

(1) 관련 법리

계약이 해제되면 그 효력이 소급적으로 소멸함에 따라 이미 그 계약상 의무에 기하여 이행된 급부는 원상회복을 위하여 부당이득으로 반환되어야 하는 것이고, 이러한 원상회복의무는 해제의 상대방은

물론이고 해제한 자도 당연히 부담하게 되는 것이므로, 당사자 사이의 약정이 적법하게 해제된 것이라면 그 해제가 누구의 귀책사유로 인한 것인지의 여부에 관계없이 원래 당사자는 그 약정에 기하여 이미 지급받은 약정금을 상대방에게 반환할 의무를 지게 되는 것이다. 이 경우에 당사자 사이에 위약금 약정이 있다고 보게 되면 이러한 위약금 약정은 특별한 사정이 없는 한 손해배상액의 예정으로 추정되는 것이므로 당사자 일방이 상대방에게 지급한 약정금은 당사자의 채무불이행을 이유로 위 약정을 해제한 상대방에게 당연히 귀속된다고 볼 수 있는 것이지만, 이러한 경우에도 곧바로 당사자의 약정금반환청구권을 전면적으로 부정하여서는 아니 되고 계약 당사자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 실제의 손해액과 그 예정의 대비, 그 당시의 거래관행 및 경제상태 등 제반사정을 참작하여 그것이 일반 사회인이 납득할 수 있는 범위를 넘는 경우라면 적어도 그 초과 한도 내에서는 예정액을 부담하게 과다한 것이라고 보아 그 반환의무를 인정하여야 한다(대법원 1995. 3. 24. 선고 94다10061 판결 참조).

(2) 구체적 판단

(가) 이 사건 임대차계약이 2019. 12. 19. 해제되었음은 앞서 본 바와 같고, 위 기초사실에 의하면, 원피고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 ‘임차인이 잔금 납부기일로부터 1개월 동안 잔금을 지급하지 않아 임대차인이 계약을 해제할 경우 이미 지급된 계약금은 위약금으로 임대인에게 귀속된다’는 취지로 약정하였음을 인정할 수 있는바, 위 위약금은 민법 제398조 제4항의 손해배상액의 예정으로 추정된다.

(나) 한편, 위 기초사실에 갑 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 통상 임대차계약의 경우 보증금의 10%를 계약금으로 정하여 이를 손해배상액의 예정액으로 정하는 것이 거래관행인데, 이 사건 임대차보증금의 계약금은 전체 보증금의 50%에 해당하는 5,000,000원인 점, ② 원고는 임대차목적물에 입점하지 않은 상황에서 피고에게 부득이한 사유로 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 의사를 거듭 밝혀 왔고, 원고가 임대차목적물을 사용수익하지는 않았던 점, ③ 피고는 이 사건 임대차계약 당시부터 원고에게 입주일로부터 4개월 간 차임을 면제해주기로 약정하였으므로, 설령 피고가 신규 임차인을 구하지 못해 차임 상당의 손해를 입었다 하더라도 이를 전적으로 원고의 귀책이라고 할 수 없는 점 등을 종합하여 고려할 때,

손해배상액의 예정인 위약금을 이 사건 임대차보증금의 15%인 1,500,000원으로 감액함이 타당하다.

다) 소결

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 임대차계약의 해제에 따른 원상회복으로서 3,500,000원(= 5,000,000원 - 1,500,000원) 및 이에 대한 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 면책적포괄적 승계 주장에 관한 판단

1) 당사자들의 주장

가) 피고 주장의 요지

이 사건 임대차계약의 특약사항 제2조에 의하면, 이 사건 신탁계약이 종료되면 피고의 임대차보증금 반환 또는 부당이득반환 의무 등 피고가 이 사건 임대차계약의 임대인으로서 원고에게 부담하는 모든 책임이 신탁자인 C에게 이전되는데, 이 사건 신탁계약은 제22조에 따라 이 사건 건물의 사용승인일로부터 3개월이 되는 날 기간만료로 종료되었거나, 분양형토지신탁 특약 제21조 제2항에 따라 피고가 C에게 신탁계약 유지에 대한 반대 의사를 통지함으로써 종료되었다. 따라서 피고는 원고에 대하여 이 사건 임대차계약의 해제로 인한 원상회복의무 내지 부당이득반환의무를 부담하지 아니한다.

나) 원고 주장의 요지

이 사건 임대차계약의 특약사항 제2조는 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관법’이라 한다) 제3조 제3항에서 정하고 있는 설명의무위반으로 무효이고, 설령 무효가 아니라 하더라도 이 사건 신탁계약은 종료되지 아니하였으므로, 피고는 여전히 이 사건 임대차계약상 임대인으로서의 의무를 부담한다.

2) 약관법 위반 여부

이 사건 임대차계약의 특약사항 제2조(이하 ‘이 사건 조항’이라 한다)에서 ‘신탁계약이 해지되거나 종료된 경우 임대차계약에 의한 임대인의 권리와 의무는 별도 계약변경 등의 조치 없이

위탁자(수익자)에게 면책적으로 승계되며 임차인은 이에 대하여 이의를 제기하지 못한다'고 정하고 있음은 앞서 본 바와 같다.

일반적으로 사업자는 약관법 제3조에 따라서 약관에 정하여진 중요한 내용을 계약상대방에게 명시·설명할 의무를 지고 있으므로, 사업자가 이러한 명시·설명의무를 위반하여 계약을 체결한 때에는 그 약관의 내용을 계약의 내용으로 주장할 수 없으나, 이러한 명시·설명의무가 인정되는 것은 어디까지나 계약상대방이 알지 못하는 가운데 약관의 중요한 내용이 계약의 내용으로 되어 계약상대방이 예측하지 못하는 불이익을 받게 되는 것을 피하고자 하는데 그 근거가 있으므로, 약관에 정하여진 내용이라고 하더라도 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 계약상대방이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이거나 이미 법령에 의하여 정하여진 것을 되풀이하거나 부연하는 정도에 불과한 사항이라면, 그러한 사항에 대해서까지 사업자에게 명시·설명의무가 있다고 할 수는 없다(대법원 2007. 12. 27. 선고 2005다23674 판결 등 참조).

이 사건 조항은 분양형 토지신탁계약의 수탁자들이 분양계약이나 임대차계약을 체결하는 경우 일반적이고 공통적으로 사용하는 조항으로서 계약상대방이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이기 때문에 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고에게 이에 대한 자세한 설명을 하지 않았더라도 임대차계약의 내용에 포함되지 않았다고 할 수 없고, 또한 위 조항은 권리의무의 포괄적 승계에 관한 조항일 뿐으로서 고객에 대하여 부당하게 불리한 조항이라거나 사업자의 법률상 책임을 배제하는 조항으로 볼 수 없다.

따라서 이 사건 조항이 약관법 제3조 제3항을 위반하여 무효라는 원고의 주장은 이유 없다.

3) 이 사건 신탁계약의 종료 여부

가) 이 사건 신탁계약이 기간 만료로 종료되었는지 여부

위 기초사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 분양형 토지신탁계약서(이하 '기본계약'이라 한다) 제22조에 규정된 신탁기간의 만료에도 불구하고 위 조항에 우선하는 분양형토지신탁 특약(이하 '신탁 특약'이라 한다) 제21조 제2항이 규정하는 바에 따라 실제의 신탁사무가 잔존하고 있으므로, 이 사건 신탁계약은 기간 만료로 종료되지 아니한 것으로 봄이 타당하다.

① 기본계약 제22조는 신탁계약의 종기를 ‘이 사건 건물의 사용승인일로부터 3개월이 되는 날까지’로 규정하고 있고, 2019. 3. 22. 이 사건 건물에 관한 사용승인이 있었음은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 신탁계약은 원칙적으로 2019. 6. 22. 기간이 만료되었다.

② 그러나, 기본계약 제37조 제1항은 ‘위탁자와 수탁자가 이 기본계약에서 정하지 아니한 사항을 별도로 특약으로 정한 경우에는 그 특약을 기본계약에 우선하여 적용한다’고 정하고 있고, 신탁 특약 제21조 제2항은 ‘신탁기간이 만료한 이후에도 수탁자의 반대 의사표시가 있지 않는 한, 실제의 신탁사무가 종료하기 전까지는 본 신탁계약은 종료하지 않고 유효하다’라고 규정하고 있다. 따라서 실제의 신탁사무가 종료하지 않았다면 기본계약 제22조의 규정에도 불구하고 이 사건 신탁계약은 유효하게 존속한다.

③ 신탁 특약 제21조 제1항은 ‘기본계약 제22조에도 불구하고 이 사건 건물의 사용승인일로부터 3개월이 되는 날 이후에도 수탁자의 신탁사무가 잔존하는 경우, 수탁자인 피고는 C로부터 잔존신탁사무처리기간 동안 매월 20,000,000원의 신탁보수를 지급받을 수 있다’고 규정하며, 위 신탁사무가 잔존하는 경우의 예시로서 ‘분양대금 미납세대가 존재하는 경우’와 ‘신탁재산에 관한 소유권이 이전되지 않는 경우’를 들고 있다.

④ 그런데 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 건물 5층 F호는 임대차보증금의 잔금이 미납된 세대이고, 신탁재산인 이 사건 건물 역시 현재까지 수탁자인 피고 명의로 소유권보존등기가 마쳐져 있는 상태로서 위탁자인 C에 이전등기가 되지 않고 있는바, 이 사건 신탁계약은 위 규정의 문언에 의하더라도 여전히 실제의 신탁사무가 잔존하는 경우에 해당한다고 볼 수 있다.

⑤ 또한 피고는 기본계약 제22조에 따른 신탁기간 만료일인 2019. 6. 22. 이후인 2019. 8. 5. 및 2019. 8. 28.에도 피고 명의로 원고에게 잔금 납부를 최고하고 계약의 해제 예정을 통지하는 등 이 사건 임대차계약과 관련된 실질적인 업무를 수행하여 왔다.

나) 이 사건 신탁계약이 피고의 반대 의사표시에 따라 종료되었는지 여부를 제13 내지 15호증의 각 기재에 의하면, 피고가 제1심판결 선고 이후인 2020. 6. 4. 및 2020. 8. 13. C에 신탁기간 만료로 이 사건 신탁계약이 종료되었다는 취지의 각 내용증명을 발송한 사실은 인정된다.

그러나 한편, 위 기초사실에 을 제1호증의 기재와 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은

사정들, 즉 ① 신탁 특약 제21조 제1항이 정한 ‘수탁자의 반대의 의사표시’는 신탁기간 만료 이후 신탁계약 효력의 연장을 저지하기 위한 수단으로서, 그 의사표시는 신탁기간이 만료된 이후 어느 시점에 이루어질 것으로 예상되는 점, ② 수탁자로 하여금 위 신탁기간 만료 이후 상당한 기간이 지난 시점에도 언제든지 일방적으로 위 반대의 의사표시를 할 수 있도록 허용하게 된다면, 위탁자, 수익자, 신탁사무와 관련된 채권자 등 다수의 이해관계인에게 신탁과 관련된 법률관계를 불안정하게 하고 공평의 원칙에도 반하는 점, ③ 이 사건 신탁과 관련한 기본계약 및 특약의 취지 또한 수탁자에 의한 신탁계약의 임의 해지를 제한하고, 신탁기간이 만료되더라도 신탁과 관련된 실제 사무가 잔존한다면 수탁자로 하여금 이를 수행하게 하여 신탁관계의 안정을 도모하고자 하는 것으로 보이는 점, ④ 실제로 피고는 신탁기간 만료일 이후인 2019. 8. 5. 및 같은 달 28. 피고 명의로 원고에게 잔금 납부를 최고하고 계약 해제 예정을 통지하는 등 이 사건 임대차계약과 관련된 실질적인 업무를 수행하였으므로, 상대방인 원고는 피고를 이 사건 계약의 당사자로 인식하였을 것으로 보이고, 원고가 위 시점과 근접한 2019. 9. 10. 피고를 상대로 이 사건 소를 제기한 점, ⑤ 피고가 C에 위 반대의 의사표시를 통지한 시점인 2020. 6. 4. 및 2020. 8. 13.은 신탁기간 만료일인 2019. 6. 22.로부터 약 1년이 경과한 시점으로서, 이 사건 제1심판결이 선고된 2020. 4. 10.로부터도 상당 기간이 경과하였으므로, 원고로서는 위 반대의 의사 통지를 예상하기 어려웠을 것으로 보이는 점, ⑥ 피고가 위 반대의 의사표시를 통지하기 전까지 신탁의 목적 달성과 관련하여 별다른 사정변경이 있었던 것으로 보이지는 않는 점 등을 고려할 때, 피고가 2020. 6. 4.과 2020. 8. 13. 한 반대 의사표시는 신탁기간이 만료된 시점으로부터 상당한 기간을 도과하여 행사한 것으로서, 신탁 특약 제21조 제2항이 정한 신탁계약의 종료 수단으로서 유효한 의사표시로 보기 어렵다. 결국 이 사건 신탁계약이 피고의 반대 의사표시에 의하여 종료되었다고 볼 수는 없다.

4) 소결

따라서 이 사건 신탁계약이 종료되었음을 전제로 한 피고의 위 면책적포괄적 승계 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 해제에 따른 원상회복으로서 3,500,000원 및 이에 대하여 민법 제548조 제2항에 따라 임대차보증금 계약금 지급일인 2019. 4. 29.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 제1심판결 선고일인 2020. 4. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 내지 지연손해금을, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 진민희, 판사 김민정, 판사 서경원