

서울서부지방법원 2023. 1. 11 선고 2022가단210911(본소), 2022가단220918(반소) 판결
[계약금 등 청구의 소 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김지원

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 동진

담당변호사 김택준

변 론 종 결 2022. 11. 23.

판 결 선 고 2023. 1. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2,000만 원과 이에 대하여 2022. 1. 4.부터 2022. 2. 10.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 1,000만 원과 이에 대하여 2022. 1. 12.부터 2023. 1. 11.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.5. 제1항과 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 4,000만 원과 이에 대하여 2022. 1. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 4,700만 원과 이에 대하여 2022. 1. 12.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 2021. 11. 18.경 원고와 서울 종로구 C, 5층 소재 D레지던스 고시원에 대한 아래와 같은 내용의 권리양수도계약을 체결하였다.

목적물 : D레지던스, 임대보증금 1억 원, 월세 400만 원

〈제1조〉 권리금 : 1억 9,000만 원

계약금 2,000만 원, 잔금 1억 7,000만 원 (지급기일 2021. 12. 31.)

〈제2조〉 양도인(피고)은 2021. 12. 31.까지 위 고시원을 양수인(원고)에게 인도한다.

〈제4조〉 위 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 조세공과금 등의 부담은 위 부동산의 인도일을 기준으로 하여 그 이전까지는 양도인(피고)에게, 그 이후의 것은 양수인(원고)에게 각각 귀속한다.

〈제5조〉 양수인이 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지급하기 전까지 양도인은 계약금의 배액을 배상하고, 양수인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

〈특약사항〉

6. 입실료는 입실일 기준으로 잔금 지급 전날까지 입실료는 양도인이 갖고, 선불금, 예약금은 양수인이 갖는다.

7. 각종 공과금과 임차료는 잔금일을 기준으로 계산하여 잔금 전날까지의 비용은 양도인이 지불한다.

나. 원고는 피고에게 계약 당일 계약금 2,000만 원을 지급하였다.

다. 원고와 피고는 2021. 12. 31. 정산을 위하여 만났는데, 입실료에 관하여, 피고는 입실일이 잔금 지급일 전인 경우 그 입실료는 양도인이 갖는 것이므로 이미 입실한 사람들의 입실료는 모두 피고에게 귀속한다고 주장하고, 반면 원고는 입실료를 일할 계산하여 잔금일 전날까지의 입실료는 양도인(피고)에게, 잔금일 이후분은 양수인(원고)에게 각 귀속한다고 주장하여, 견해 차이로 말미암아 잔금 지급 및 고시원 인도의무가 모두 이행되지 아니하였다.

라. 원고는 2021. 12. 31.경 피고에게 계약 해제와 계약금 배액의 배상을 요구하는 취지의 내용증명을 발송하여 그 무렵 피고에게 도달하였고, 피고는 2022. 1. 6.경 원고에게 고시원 인도 준비를 마쳤음을 알리면서 2022. 1. 11.까지 잔금 지급을 최고하는 한편, 그때까지 잔금지급을 하지 않을 경우 계약은 자동으로 해제된다는 취지의 통보를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소와 반소에 대한 판단

가. 채무불이행으로 인한 계약해제

1) 입실료 귀속 조항의 해석

계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하며, 문언의 객관적 의미와 달리 해석함으로써 당사자 사이의 법률관계에 중대한 영향을 초래하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2015. 9. 24. 선고 2013다77829 판결 등 참조).

이 사건 계약에서 입실료의 귀속에 관하여는 계약서 제4조와 특약사항 6항이 정하고 있는데, 제4조는 계약서의 부동문자로 보일 뿐 아니라 수익의 귀속에 관한 일반적인 내용임에 반하여 특약사항 6항이

입실료의 귀속에 관하여 특별히 정하고 있으므로, 입실료의 귀속에 관하여는 특약 6항이 우선적으로 적용된다. 그런데 위 조항 문언의 객관적 의미를 볼 때, 입실일이 잔금일 전인 경우는 입실료 전액이 양도인에게 귀속되고 입실일이 잔금일 이후임에도 미리 지급된 선금과 예약금은 양수인에게 귀속된다는 내용으로 해석된다. 이는 특약 7항에서 공과금과 임차료에 관하여는 잔금일 기준으로 계산한다고 표현함으로써 잔금일 기준 일할계산을 규정한 것과 비교하여 보아도 명백하다. 이에 대하여 원고는, 위와 같이 해석할 경우 원고의 첫 달 순 수익이 80만 원에 불과하여 월 순수익을 681만 원이라고 한 피고의 언급과 모순된다고 주장하나, 피고의 위와 같은 언급을 첫 달을 포함한 매월 순수익을 보장하는 취지라고 볼 수 없으므로, 이를 근거로 위 조항을 원고의 주장처럼 해석하기 어렵다. 또한 원고는, 매매대금을 완납한 때에는 그 이후의 과실수취권은 매수인에게 귀속된다는 법리를 들어 잔금일을 기준으로 일할계산하여 나누어야 한다고 주장하나, 당사자 사이에 수익의 귀속에 관하여 특별한 약정이 있는 이 사건에는 위와 같은 임의규정의 적용이 배제되므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 원고의 채무불이행으로 인한 계약 해제

원고가 입실료 귀속에 관한 위와 다른 해석을 이유로 잔금 지급을 거절하였고, 이에 피고가 고시원의 인도 준비가 되어 있음을 알리면서 잔금 지급의 최고와 함께 상당한 기간(2022. 1. 11. 18시까지) 경과 후 계약이 자동 해제됨을 통보하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 계약은 원고의 채무불이행으로 인하여 2022. 1. 12.경 적법하게 해제되었다.

나. 본소청구에 대하여

이 사건 계약이 위와 같이 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고에게 해제로 인한 원상회복으로 2,000만 원과 이에 대하여 계약금 수령일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2022. 1. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 2. 10.까지 민법이 정하는 연 5%의 비율에 의한 이자와(민법 제548조 제2항) 그 다음날인 2022. 2. 11.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고는 더 나아가 피고의 귀책사유로 이 사건 계약이 해제되었다는 이유로 손해배상으로 2,000만

원을 구하나, 이 사건 계약이 해제된 것은 원고의 귀책사유에 의한 것임은 앞서 본 바와 같으므로 원고의 손해배상청구에 관하여는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 반소청구에 대하여

1) 손해배상책임의 발생

원고의 귀책사유로 이 사건 계약이 해제됨으로써 피고는 이행이익 상당의 손해를 입었으므로, 원고는 피고의 손해를 배상할 의무가 있다.

2) 손해배상의 범위

가) 이행이익

약정된 권리금 1억 9,000만 원

나) 손익공제

이 사건 계약이 해제됨으로써 피고는 이 사건 고시원의 양도를 면하게 되는 이익을 얻게 되었으므로, 계약해제일 기준 이 사건 고시원의 객관적 가치를 공제해야 한다. 을 제8호증의 기재에 의하여 알 수 있는 다른 고시원들의 권리금과 이 사건 건물의 특성(노후화 정도, 월 차임 등), 이 사건 거래일로부터 약 1년 4개월 전 이 사건 고시원 권리금 거래액이 1억 4,300만 원이었다는 점 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 이 사건 계약 해제일 무렵 이 사건 고시원의 적정 권리금을 1억 8,000만 원 정도로 봄이 타당하다.

다) 피고는 원고에게 손해배상으로 1,000만 원(=1억 9,000만 원-1억 8,000만 원)과 이에 대하여 채무불이행일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2022. 1. 12.부터 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 1. 11.까지 민법이 정하는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정하는 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 본소청구와 반소청구는 각 위 인정범위에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 본소청구와 반소청구는 이유 없어 기각한다.

판사 김진희