

서울중앙지방법원 2021. 10. 13 선고 2019가합560960 판결 [계약금반환청구 등의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 시완

담당변호사 서은우

피 고 B

소송대리인 법무법인 화현

담당변호사 한용희

변 론 종 결 2021. 9. 8.

판 결 선 고 2021. 10. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대한 2019. 7. 25.부터 2019. 9. 23.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 300,000,000원 및 이에 대한 2019. 7. 25.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는

연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 6. 15. 피고가 소유한 서울 성동구 C에 위치한 지하 1층, 지상 6층 규모의 건물 전체(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여, 임차보증금 5억 원(= 계약금 1억 5,000만 원 + 잔금 3억 5,000만 원), 임대차 기간 5년, 월 임차료를 5,500만 원으로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 이에 기하여 원고는 같은 날 피고에게 계약금으로 1억 5,000만 원을 지급하였다.

나. 이 사건 임대차계약의 체결 당시, 아직 이 사건 건물의 기존 임차인이 그 명도를 완료하지 아니하여 관련 명도 등 집행의 문제가 남아있는 상태였고, 이에 이 사건 임대차계약에서도 이 사건 건물의 인도 및 잔금 지급 시기는 아래와 같이 규정되었다.

[표 삽입을 위한 여백]

5. 임차보증금 및 월임료

(1) 임차보증금은 5억 원으로 한다. 임차인은 위 계약과 동시에 계약금으로 금 150,000,000원을 임대인에게 지급하고, 잔금 3억 5,000만 원은 2018. 9. 17.까지 지급한다(=단, 기존 임차인에 대한 명도 완료 시점에 乙(원고)에게 명도하고, 그날 잔금을 받는 것으로 한다).

다. 그런데 이 사건 건물은 당초 이 사건 임대차계약에 명시된 2018. 9. 17.까지는 원고에게 인도가 이루어지지 못하였고, 피고는 그 다음해인 2019. 7. 18.경 ‘기존 임차인의 퇴거집행을 완료하여 원고에게 즉시 명도가 가능한 상태가 되었으니, 2019. 7. 31.까지 잔금을 납부하여 이 사건 건물에 입점하여 달라’는 취지를 통보하였다.

라. 이에 대하여 원고는 2019. 7. 25.경 ‘피고가 약속한 명도기일을 지키지 못하였으므로, 이 사건

임대차계약을 해제한다’는 취지의 회신을 하였다.

마. 이후 피고는 2019. 8. 1.경 ‘피고가 이 사건 임대차계약상의 인도기일을 준수하지 못한 것인지는 여부에 대해서는 다툼이 있을 수 있으나, 설사 인도기일을 지키지 못하였다고 가정하더라도 원고가 피고의 의무불이행을 이유로 계약해제 의사표시를 한 적이 없으므로, 이 사건 임대차계약은 유효하게 유지되어 왔다. 피고는 2019. 7. 18.자 내용증명을 통해 인도의사를 전달하고 그 인도를 위한 준비를 하고 있었으므로, 원고는 더 이상 이행지체를 이유로 해제할 수 없다. 그럼에도 원고가 계약해제의 의사표시를 한 것은 이 사건 임대차계약 제8조 제2항에 따른 해제권 행사로 간주되므로, 같은 조항에 따라 원고가 지급한 계약금은 몰취되고, 또한 이는 원고의 이행거절에도 해당하므로 이를 사유로 계약을 해제하고, 역시 손해배상금으로 계약금이 몰취되었음을 통보한다’는 취지를 회신하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9, 10, 18호증, 을 제9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 이 사건 각 청구에 관한 판단

가. 원상회복청구에 대한 판단

1) 당사자들 주장의 요지

가) 원고

이 사건 임대차계약서상 피고의 이 사건 건물 인도시기는 2018. 9. 17.이었고, 이후 피고의 요청과 그에 대한 원고의 동의로 그 이행기가 2018. 10. 5.로 연장되었으나, 피고는 그로부터 9개월 이상이 도과된 2019. 7. 18.경에야 원고에게 이 사건 건물의 인도가 가능함을 통보하였으므로 이는 이행지체에 해당하고, 이에 원고는 2019. 7. 25. 이 사건 임대차계약에 대한 해제의 의사표시를 하였으므로, 피고는 이 사건 임대차계약의 해제에 따른 원상회복의무로서 기 지급된 계약금 1억 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고

이 사건 건물에는 기존 임차인의 명도 문제가 남아 있었고, 실제로 그러한 사정으로 이 사건 임대차계약에서는 이 사건 건물의 인도시기에 대하여 “기존 임차인에 대한 명도 완료 시점에 乙(원고)에게 명도하고, 그날 잔금을 받는 것으로 한다.”라고 규정하였는바, 피고는 기존 임차인에

대한 명도 집행의 완료 이후 곧바로 원고에게 이 사건 건물의 인도를 통보하였으므로, 피고는 이 사건 건물의 인도를 지연한 바가 없다.

나아가 설령 피고가 인도를 지연한 바가 있다고 하더라도, 피고는 원고의 이 사건 임대차계약에 대한 해제의 의사표시 이전에 그 이행을 제공하였으므로 원고의 해제권이 소멸된 점에서도 원고가 피고의 이행지체를 이유로 한 계약해제 통보는 효력이 없다. 원고의 해제 통보는 이 사건 임대차계약 제8조 제2항의 해제권 유보 조항에 따른 해제이거나 원고의 이행거절에 해당할 뿐이다.

2) 피고의 이행지체 여부

앞서 본 바와 같이, 이 사건 임대차계약서에 이 사건 건물의 인도시기가 2018. 9. 17.로 명시되어 있으면서도, 이에 더하여 “기존 임차인에 대한 명도 완료 시점에 乙(원고)에게 명도하고, 그날 잔금을 받는 것으로 한다.”라는 단서 조항(이하 ‘이 사건 단서 조항’이라 한다)이 부가되어 있고, 이 사건 임대차계약의 체결 이후 피고가 ‘2018. 10. 5.까지 건물을 인도할 수 있도록 최선을 다하겠다’는 취지의 통보를 하고, 이에 대하여 원고가 동의하는 취지의 회신이 이루어진 사실에 대해서는 당사자 사이 다툼이 없다.

이에 관하여, 원고는 이 사건 임대차계약서상 이 사건 건물의 인도기한은 당초 2018. 9. 17.로 특정되었고, 이에 더하여 이 사건 단서 조항이 부기되어 있으나, 당시에는 기존 임차인들에 대한 명도 ‘집행’의 문제만 남아있는 상황이었기 때문에 이 사건 단서 조항도 어느 정도 기간의 탄력성을 부과한 것으로 볼 수 있을 뿐이며, 피고의 2018. 10. 5.까지의 기한 연장 요청에 원고가 동의하였으므로 이 사건 임대차계약에 따른 건물의 인도기한은 ‘2018. 10. 5.’이라고 주장하고, 반면 피고는 이 사건 단서 조항에 따라 이 사건 임대차계약상 건물 인도기한은 ‘기존 임차인에 대한 명도 완료 시점’이라는 불확정 기한에 해당할 뿐이라고 주장한다.

이에 살피건대, 계약의 해석은 계약 내용을 명확하게 확정하는 것으로서 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 계약 내용에 관한 서면에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 해석하여야 하고(대법원 2021. 5. 27. 선고 2017다230963 판결 등 참조), 한편 불확정기한의 경우 표시된 사실이 발생한 때에는 물론이고

합리적이고 상당한 기간 내에 그 사유가 발생하지 않은 때에도 이행기는 도래한 것으로 보아야 한다(대법원 2006. 9. 28. 선고 2006다24353 판결, 대법원 2008. 12. 24. 선고 2006다25745 판결, 대법원 2020. 12. 24. 선고 2019다293098 판결 등 참조). 또한 어떠한 법률행위에 불확정기한이 부관으로 붙여진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 법률행위에 따른 채무는 이미 발생하여 있고 불확정기한은 그 변제기나 이행기를 유예한 것에 불과하다(대법원 2014. 10. 15. 선고 2012두22706 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 앞서 본 인정사실, 거시한 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차계약의 체결 당시 피고는 기존 임차인들에 대하여 그 명도를 바로 구할 수 있는 집행권원(제소전 화해)을 보유하고 있었던 사실, 이에 원고와 피고는 이 사건 임대차계약의 체결 시로부터 약 3개월 정도면 그 집행이 완료될 것으로 예상하고 2018. 6. 15. 이 사건 임대차계약을 체결하면서 그에 따른 피고 건물의 인도기한은 2018. 9. 17.로 명시한 사실, 다만 그 명시된 기한에도 불구하고 명도집행이 예정된 사정에 비추어 이 사건 단서 조항을 부기한 사실, 갑 제4호증의 기재에 의하면 피고가 2018. 9.경 원고에게 ‘2018. 10. 5.’까지로 기한의 연장을 요청하면서, 이 사건 임대차계약의 체결 시 당초 건물의 명도일자에 ‘±14일’을 넣었다가 원고 측에서 모처와 연결되어 있어 날짜를 특정하되, 날짜를 조금 넘겼다 하여 문제 삼을 리 없다는 취지를 피고에게 전달하면서 당시 이 사건 임대차계약서상의 날짜가 특정된 경위를 설명하고 있는 사실, 이에 관하여 갑 제9호증의 기재에 의하면, 원고 역시 이 사건 임대차계약의 체결 시 피고가 ±14일 정도의 명도 지연이 발생할 수 있다고 하였으나 그 정도는 이해하고 배려하겠다고 하여 이 사건 임대차계약서상 인도기한이 규정되었음을 설명하고 있는 사실이 각 인정되고, 그러면서 피고가 최초 2018. 9.자 통고서에서 ‘2018. 10. 5.’까지 기한을 배려하여 달라는 취지를 원고에게 통고한 사실을 아울러 보태어 보면, 결국 이 사건 단서 조항이 비록 이 사건 건물의 인도시기를 ‘기존 임차인에 대한 명도 완료 시점’으로 명시하고 있기는 하나, 이 사건 임대차계약의 체결 당시 원 · 피고 당사자들이 위 ‘기존 임차인에 대한 명도 완료’가 가능할 것으로 예상한 기간은 이 사건 임대차계약서에 명시된 2018. 9. 17.로부터 대략 2주 정도의 기간으로 봄이 합리적이고 실제 당사자들의 의사에 부합하며, 이 사건 임대차계약의 체결 이후 비로소 새롭게 대두된 기존 임차인과 관련한 별도의 명도소송 등을 예정하고, 그 결과에 따른 집행절차가

모두 완료되는 수개월 혹은 경우에 따라서는 수년 이상이 소요될 수 있는 기간을 예상한 것으로는 도저히 보기 어렵다.

이에 따르면, 이 사건 임대차계약에 따른 피고의 건물 인도기한은 2018. 9. 17.로 정하여 지되, 그로부터 약 2주 정도 남짓의 기한의 유예기간이 부과되어 있었다가 원 · 피고 사이 갑 제4, 5호증의 수발신을 통하여 그 유예기한이 '2018. 10. 5.'로 특정된 것으로 해석함이 상당하고, 이에 이 사건 임대차계약상의 건물 인도기한은 '2018. 10. 5.'로 봄이 타당하다. 그런데 피고의 실제 이 사건 건물에 대한 인도의 제공은 그로부터 9개월 이상이 도과된 2019. 7. 18.경에야 이루어진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이는 피고의 이행지체에 해당하고, 이에 대하여 원고는 2019. 7. 25.자로 이 사건 임대차계약의 해제의 의사표시를 한 사실도 앞서 본 바와 같으므로, 결국 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약은 피고의 이행지체로 인한 원고의 계약해제의 의사표시로 인하여 해제되었다.

3) 원고의 해제권이 소멸되었는지 여부

이에 대하여 피고는, 원고가 이 사건 임대차계약에 대한 해제의 의사표시를 하기 이전에 이미 피고가 그 이행의 제공을 완료하였으므로, 원고의 해제권의 소멸되었다고 항변하고, 이에 대하여 다시 원고는 피고의 2019. 7. 18.자 인도 가능 통보는 불완전이행이라고 주장한다.

살피건대, 일방 당사자의 채무불이행으로 인하여 계약상대방의 해제권이 발생된 이후, 다시 그 채무의 이행으로 인하여 상대방의 해제권을 소멸시키기 위해서는 채무의 내용에 좇은 이행 또는 이행의 제공을 하여야 하고, 채무일부의 이행으로는 해제권이 소멸하지 않는바(대법원 1975. 11. 25. 선고 75다1110 판결 등 참조), 이때 그 이행 또는 이행의 제공에는 지연배상을 포함하여야 한다.

갑 제17호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 이행기의 도과 이후 피고가 그 인도 가능을 통보하기까지 사이에 여러 차례 계약금의 배액 배상을 요구해 온 사실을 인정할 수 있고, 이에 대하여 피고는 묵묵부답하거나 별다른 대응을 하지 아니하다가 2019. 7. 18. 내용증명 우편으로 이 사건 건물의 인도가 가능하게 되었음을 통보하였을 뿐인 사실은 앞서 본 바와 같다.

피고가 원고의 계약해제의 의사표시 이전에 이 사건 건물의 인도 준비가 완료되었음을 통지한 외에 그 지연배상이 이루어졌음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상, 피고의 이행지체로 발생한 원고의

계약해제권이 소멸하였다고 볼 수 없다. 이를 다투는 피고의 위 항변은 이유 없다.

4) 소결론

따라서 이 사건 임대차계약은 피고의 이행지체를 이유로 한 원고의 2019. 7. 25.자 해제의 의사표시로 인하여 해제되었는바, 피고는 그에 따른 원상회복으로서 원고에게 기 지급된 계약금 1억 5,000만 원 및 이에 대하여 그 지급일인 2018. 6. 15. 이후로서 원고가 구하는 2019. 7. 25.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2019. 9. 23.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 위약금 청구에 대한 판단

1) 원고 주장의 요지

가) 이 사건 임대차계약의 이행기인 2018. 10. 5.을 기준으로, 이 사건 건물은 1 내지 3층만 원고의 입점이 가능한 상태였고, 나머지 층수에는 원고가 입점할 수 없는 상태였으므로, 이는 이 사건 건물의 전 층을 대상으로 하여 체결된 이 사건 임대차계약이 거래상의 관념에 비추어 볼 때 이행불능으로 된 경우에 해당하는바, 피고는 위 이행불능으로 인한 손해배상액의 예정으로 1억 5,000만 원 및 그에 따른 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 또한 피고는 이 사건 임대차계약에 따른 이행기 전후에 원고에게 일방적으로 이 사건 건물 중 1 내지 3층에 대해서만 선 입점을 하라는 요구를 하고, 임대차계약의 내용에도 없는 원고가 유명 자동차업체로부터 위탁을 받았다는 증빙서류(이하 '위탁 증빙서류'라 한다)를 제공하라는 요구를 하였으므로, 이는 피고의 이행거절에 해당하고, 따라서 피고는 그에 따른 손해배상액의 예정으로 1억 5,000만 원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이행불능 주장에 대한 판단

채무의 이행불능이란 단순히 절대적 · 물리적으로 불능인 경우가 아니라, 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우를 포함하나(대법원 1995. 2. 28. 선고 94다42020 판결, 대법원 2016. 5. 12. 선고 2016다200729 판결 등 참조),

이때 사회통념상의 이행불능이란 사회통념상 채무를 이행하는 데에 극히 곤란하게 되거나 또는 채무이행의 실현을 기대할 수 없게 되는 것을 의미하고(대법원 1995. 2. 28. 선고 94다42020 판결 등 참조), 또한 그 이행의 실현을 기대할 수 없는 객관적 사정이 충분히 인정되어야 한다(대법원 2016. 5. 12. 선고 2016다200729 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 본 인정사실, 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 앞서 인정된 이 사건 임대차계약에 따른 이행기(2018. 10. 5.)까지 이 사건 건물에 대해서는 1 내지 3층의 경우에만 기존 임차인에 대한 명도 집행이 완료되었고, 그에 따라 2018. 9. 28.경 피고는 원고에게 이 사건 건물 중 1 내지 3층에 우선 입점하는 것을 제안하는 내용의 통보를 한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 을 제7, 14, 15호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 건물 중 나머지 부분에 대해서도 당시 피고는 관련한 명도소송을 제기한 상태였고, 이후 그에 따른 승소 판결을 받아 2019. 7. 17. 해당 부분 부동산 인도집행이 이루어졌으며, 이러한 사정으로 피고가 그 다음날인 같은 달 18일 원고에게 이 사건 건물 전체의 인도가 가능하게 되었다고 통보를 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약상의 이행기를 기준으로 그 인도가 지연되고 있는 사정은 앞서 본 바와 같이 피고의 이행지체에 해당할 뿐, 이를 사회통념상 피고가 그 채무를 이행하는 데에 극히 곤란한 사정이 있다거나, 채무이행의 실현을 기대할 수 없는 경우라고 볼 수 없다.

피고의 이 사건 건물 인도의무가 이행불능으로 귀착되었음을 전제로 하는 이 부분 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 이행거절 주장에 대한 판단

채무불이행에 의한 계약해제에 있어서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서, 이른바 ‘이행거절’로 인한 계약해제의 경우 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 매우 완화되어 있으므로, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 이외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정함에 있어서는 이행거절의사가 명백하고 종국적으로 표시되어야 한다(대법원 2016. 3. 24. 선고 2014다29346 판결, 대법원 2018. 4. 12. 선고 2017다283332

판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 피고가 2018. 9. 28.경 원고에게 이 사건 건물 중 1 내지 3층에 우선 입점할 것을 제안하고, 갑 제7호증의 기재에 의하면 피고가 원고에게 위탁 증빙서류의 제공을 요청한 사실이 각 인정되기는 한다.

그러나 갑 제6호증의 기재에 의하더라도, 피고는 위 2018. 9. 28.자 통고서에서 “현재 4, 5층 불법점유자를 상대로 명도 소를 제기하여 놓아 진행 중이고, 기타 다방면으로 노력 중에 있는데, 시간이 소요될 듯 합니다. 이에 현재까지 명도받아 놓은 1-3층을 귀하가 점유하여 정비업에 착수하여 대 관청업무를 시작하는 방향으로 하는 것이 어떨까 하는 의견을 개진합니다.”라고 하여 ‘이 사건 건물 중 1 내지 3층의 입점이 가능하게 되었으니 우선적으로 그 부분의 원고 입점’을 제안하는 내용에 불과하고, 위 내용에서도 피고는 나머지 부분의 명도집행을 위하여 다방면으로 노력 중이라는 점을 호소하고 있다. 또한 갑 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의할 때 위탁 증빙서류의 요구와 관련하여서도 피고는 다만 관련 문서의 제공을 요청하고 있을 뿐, 여기에 그러한 이행이 이루어지지 않을 경우 피고의 계약이행이 불가하다는 등의 취지가 전혀 결부된 바 없고, 해당 내용증명에서도 피고는 ‘귀하와의 임대차계약을 준수하기 위해 지속적이고 적극적인 조치를 취하고 있다’는 점을 언급하면서 계약유지의 의사를 피력하고 있는 점이 드러날 뿐이다. 피고가 2019. 7. 18.경 원고에게 이 사건 건물의 인도 가능을 통보하면서도 원고의 잔금납부만을 요청하면서 그 계약이행을 촉구한 사실은 앞서 본 바와 같다.

결국 이러한 사정을 종합적으로 고려하면, 피고가 이 사건 임대차계약의 진행 과정에서 건물 일부의 선 입점 제안을 하거나, 위탁 증빙서류를 요청한 사정을 두고, 피고가 이 사건 임대차계약상의 채무를 이행하지 않을 의사를 진지하고 종국적으로 표시한 것이라고는 볼 수 없다.

피고의 이행거절을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 각 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이관용, 판사 전훈자, 판사 김진호