

의정부지방법원 2020. 10. 29 선고 2019나210889(본소), 2019나210896(반소) 판결
[건물명도(인도) · 계약금반환 등 청구의 소]

재판경과

의정부지방법원 2020. 10. 29 선고 2019나210889(본소), 2019나210896(반소) 판결
의정부지방법원 고양지원 2019. 7. 18 선고 2018가단85064 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인A

소송대리인 법무법인 현율 담당변호사 백안옥

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인B

소송대리인 변호사 이운걸

소송복대리인 변호사 황보충호

변론 종결 2020. 9. 24.

판결 선고 2020. 10. 29.

제1심판결 의정부지방법원 고양지원 2019. 7. 18. 선고 2018가단85064(본소),
2018가단87923(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 4,200만 원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게

별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,

- 1) 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 4,200만 원을 지급하라.
- 2) 4,200만 원 및 이에 대하여 2019. 9. 4.부터 2020. 10. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

2. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 80%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 가, 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)을 인도하고, 2017. 12. 20.부터 인도일까지 월 2,700,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소 : 원고는 피고에게 84,000,000원 및 이에 대하여 2018. 7. 20.부터 이 사건 반소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 원고 패소부분을 취소하고, 본소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

나. 피고

제1심판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 반소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는, 제1심판결의 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ '1. 인정사실의 다.항' 중 "2012. 12. 20. 원고와 피고는 아래와 같은 내용을 포함한 이행각서" 부분을 "2017. 12. 20. 원고와 피고는 아래와 같은 내용을 포함한 이행각서(이하 '이 사건 이행각서'라고 한다)"으로 고쳐 쓴다.

○ '1. 인정사실의 라.항' 다음에 아래 기재를 추가한다.

『마. 피고는 2018. 6. 6. 이 사건 아파트의 출입문을 시정하고 짐을 일부 놔둔 상태에서 위 아파트에서 퇴거하였다.』

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장요지

피고가 이 사건 아파트를 인도받은 후 임차보증금 잔금(이하 '잔금'이라고 한다)의 지급의무의 이행을 거절하였고, 2018. 4. 27. 이 사건 아파트에서 퇴거하는 등 계속적으로 이 사건 임대차계약을 유지할 의사가 없음을 밝혔는바, 피고는 이 사건 임대차계약을 포기하였고, 그로 인해 이 사건 임대차계약은 해제되어 종료되었다.

그럼에도 불구하고 피고가 이 사건 아파트를 점유하고 있으므로, 피고는 원고에게, ① 위 아파트를 인도할 의무가 있고, ② 부당이득반환 내지 불법행위로 인한 손해배상으로 차임 상당액인 월 270만원으로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고의 근저당권 말소 의무와 피고의 잔금 지급의무의 동시이행관계 이 사건 임대차계약에서는

원고가 잔금 수령 전에 이 사건 아파트에 관한 근저당권 말소를 이행하기로 하여, 원고의 근저당권 말소를 피고의 잔금지급 보다 선이행하기로 정하였는데, 이후 2017. 12. 20. 피고가 이 사건 아파트를 인도받으면서 이 사건 이행각서에 따라 원고의 근저당권 말소의무와 피고의 잔금지급의무를 동시이행하기로 내용을 수정하였는바, 결국 원고의 근저당권 말소의무와 피고의 잔금지급의무는 동시이행관계에 있다.

2) 합의해제 여부 원고의 주장을 이 사건 임대차계약이 합의해제로 종료되었다는 취지로 선택하여 본다.

계약의 합의해제 또는 해제계약이라 함은 해제권의 유무를 불문하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의해제되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것(합의)을 그 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 되는 것이다. 물론 계약을 합의해제할 때에 원상회복에 관하여 반드시 약정을 하여야 하는 것은 아니지만, 임대차계약을 합의해제하는 경우에 이미 지급된 임차보증금의 반환에 관하여는 아무런 약정도 하지 아니한 채 임대차계약을 해제하기만 하는 것은 우리의 경험칙에 비추어 이례에 속하는 일이다(대법원 1992. 6. 23. 선고 92다4130, 92다4147 판결).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고가 2018. 6. 6. 이 사건 아파트에서 퇴거하고, 원고의 근저당말소의무의 불이행을 이유로 임차보증금 잔금의 지급을 거절한 사실은 인정되나, 원·피고 사이에 임차보증금의 반환에 관하여 어떠한 약정이 있는 것으로 보이지 않는 이상, 위와 같은 사정만으로는 원·피고 사이에 이 사건 임대차계약을 합의해제하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

3) 피고의 이행거절로 인한 해지 여부 다음으로 원고의 주장을 이 사건 임대차계약이 피고의 이행거절로 인해 해지되었다는 취지로 선택하여 본다.

채무불이행에 의한 계약해제에서 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우로서 이른바 '이행거절'로

인한 계약해제의 경우에는 상대방의 최고 및 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공을 요하지 아니하여 이행지체 시의 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있는바, 명시적으로 이행거절의사를 표명하는 경우 외에 계약 당시나 계약 후의 여러 사정을 종합하여 묵시적 이행거절의사를 인정하기 위하여는 그 거절의사가 정황상 분명하게 인정되어야 한다(대법원 2011. 2. 10. 선고 2010다77385 판결).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고가 2018. 6. 6. 이 사건 아파트에서 퇴거하였고, 피고가 원고에게, ① 2018. 5. 17. '근저당권이 말소되면 보증금을 지급할 의사가 있다'는 내용의 내용증명을, ② 2018. 6. 1. '원고측이 이사비용을 주겠다며 퇴거를 권유하였는바, 피고도 퇴거할 의사가 있다'는 내용의 내용증명을, ③ 2018. 7. 13. '원고가 이 사건 이행각서상 의무를 이행하지 않아 이 사건 임대차계약이 해지된 것으로 알고 있겠다. 원고가 그 의무를 이행하지 않을 경우 보증금반환소송을 제기하겠다'는 내용의 내용증명을 각 보낸 사실은 인정되나, 이는 원고가 근저당권 말소의무를 이행하여야 그와 동시이행관계에 있는 피고의 잔금지급의무를 이행하겠다는거나 원고가 이사비를 지급하면 보증금반환과 동시에 이 사건 아파트를 인도하겠다는 의사를 표시한 것으로 보일 뿐, 피고가 자신의 보증금 잔금지급의무의 이행 거절의사를 명백하고 종국적으로 표시한 것으로 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

4) 마지막으로 원고의 주장을 사유를 불문하고 이 사건 임대차계약이 종료되었다는 취지로 선택하여 본다.

살피건대, 아래 제3의 나. 1) 나)항에서 보는 바와 같이 이 사건 임대차계약이 원고의 이행지체를 이유로 한 피고의 해지통보로 해지되어 종료되었다고 볼 것이어서 임차인인 피고는 임대인인 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있고, 피고가 반소로써 보증금 반환을 청구함으로써 위 아파트 인도에 관하여 동시이행의 항변을 하는 것으로 봄이 상당한바, 임대차계약 종료시 임차목적물 인도의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행관계에 있으므로, 피고는 원고로부터 임차보증금 반환으로 4,200만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

5) 차임 상당 부당이득반환 또는 손해배상 청구에 관한 판단 가) 이하 아래 제3의 나. 1) 나)항에서 보는 바와 같이 이 사건 임대차계약이 해지된 2019. 9. 4.경부터 피고가 원고를 상대로 차임 상당의

부당이득반환 또는 손해배상 의무를 부담하는지에 관하여 살펴본다[위 해지일 이전의 피고의 이 사건 아파트에 관한 점유는 이 사건 임대차계약 및 이 사건 이행각서에 따른 점유라고 할 것이어서, 피고의 점유가 법률상 원인이 없다거나 불법점유에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 않는다].

나) 부당이득반환청구에 대하여

임차인이 임대차계약이 종료된 후 목적물을 계속 점유하였더라도 본래의 계약 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 이익을 얻은 것이 없으면 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 목적물을 사용·수익하지 못한 경우에도 마찬가지이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결, 대법원 2006. 10. 12. 선고 2004재다818 판결 등 참조).

위 인정사실, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 비록 피고가 이 사건 아파트에서 퇴거하면서 일부 짐을 놓아두기는 하였으나 피고가 이 사건 임대차계약이 해지되어 종료되고 위 아파트에서 퇴거한 후에는 위 아파트를 본래의 임대차계약의 목적인 주거 용도로 사용·수익하지는 않았던 사실이 인정되므로, 그로 인해 임대인인 원고에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인인 피고의 부당이득반환의무는 성립하지 않는다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

다) 손해배상청구에 대하여

임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대인이 나머지 임대차보증금의 반환의무를 이행하거나 적법하게 이행제공하는 등의 사유로 임차인의 동시이행항변권을 상실시키지 아니한 이상, 임대차계약 종료 후에 임차인이 목적물을 계속 점유하더라도 그 점유를 불법점유라고 할 수 없고, 임차인으로서는 이에 대한 손해배상의무를 지지 아니한다(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결, 대법원 2006. 10. 13. 선고 2006다39720 판결 등 참조).

위 인정사실, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 이 사건 임대차계약이 해지로 종료된 이후 원고가 피고에게 임차보증금의 반환의무를 이행하거나 이행제공하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 위 임대차계약 종료 후 피고가 이 사건 아파트를 점유한 것이 불법점유라고 할 수 없다.

따라서 원고의 이 부분 청구도 받아들이지 않는다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장요지

피고는 이 사건 임대차계약에서 정한 잔금지급기일에 이미 잔금 지급의 준비를 마쳤으나, 원고가 근저당권 말소의무를 이행하지 않았고, 이를 이유로 피고가 원고에게 2018. 7. 13. 또는 이 사건 항소이유서 송달로 임대차계약의 해지를 통보하여, 위 임대차계약이 해지되었다. 따라서 원고는 피고에게, 보증금 반환으로 4,200만 원, 위약금으로 4,200만 원 및 각 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고의 이행지체 또는 이행거절로 인한 임대차계약 해지 여부 가) 2018. 7. 13.자 해지통보에 대하여

동시이행관계에 있는 반대급부의무를 지고 있는 채권자는 채무자의 변제의 제공이 없음을 이유로 채무자에게 채무불이행의 책임을 묻거나 혹은 계약해제를 하기 위하여는 스스로의 채무의 변제제공을 하여야 하고(대법원 2004. 12. 9. 선고 2004다49525 판결 등 참조), 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 하려면 단순히 이행의 준비태세를 갖추고 있는 것만으로는 안 된다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다94646 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 원고가 피고에게, ① 2018. 5. 29. '피고가 임대차계약의 해지를 통보했으나, 새로운 임대차계약 체결에 협조해달라'는 내용의 내용증명을, ② 2018. 6. 18. '보증금 잔금을 수령하면, 근저당권을 말소하겠다'는 내용의 내용증명을, ③ '피고가 이 사건 아파트에서 임의로 퇴거하여 계약금을 포기했으나, 위 아파트를 인도해달라'는 내용의 내용증명을 각 보낸 사실은 인정되나, 그 주된 취지가 피고가 보증금 잔금을 지급하여야 그와 동시이행관계에 있는 원고의 근저당권 말소의무를 이행할 수 있다는 것이거나, 원고가 피고와 서로 채무불이행의 책임이 상대방에게 있다고 다투는 와중에 피고를 탓하는 내용인 것으로 보이는바, 그와 같은 사정만으로는 원고의 근저당권 말소에 관한 이행거절의사가 명백하고 종국적으로 표시되었다고 보기 어렵다. 또한 원고의 근저당권 말소의무는 피고의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있는바, 을 2호증의

기재만으로는 피고의 위 해지통보 당시 피고가 자신의 잔금지급의무를 이행하였다거나 그 이행제공을 하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나) 항소이유서 송달에 기한 해지통보에 대하여

을 5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고가 2019. 8. 26.자 항소이유서 송달로써 원고에게 잔금 상당액의 예금잔고증명서 제시 등 잔금 이행을 제공하며 근저당권 말소를 최고함과 동시에, 그 최고일로부터 7일 이내에 원고가 근저당권을 말소하지 않으면 이 사건 임대차계약이 자동해지됨을 통보한 사실, 그런데 원고가 2019. 8. 27. 위 항소이유서를 송달받고도 이 사건 변론종결일까지 이 사건 아파트에 관한 근저당권을 말소하지 않은 사실이 인정되는바, 이로써 위 항소이유서가 피고에게 송달된 날로부터 7일이 경과한 2019. 9. 4.경 원고의 이행지체로 인해 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되어 종료되었다고 봄이 상당하다.

2) 원고의 임차보증금 반환의무 위와 같이 이 사건 임대차계약이 해지로 종료되었으므로, 임대인인 원고는 임차인인 피고에게 임차보증금 반환으로 4,200만 원을 지급할 의무가 있고, 원고가 본소로써 이 사건 아파트의 인도를 청구함으로써 위 보증금 반환에 관하여 동시이행의 항변을 하는 것으로 봄이 상당한바, 임대차계약 종료시 임차인의 임차목적물 인도의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행관계에 있으므로, 원고는 피고로부터 이 사건 아파트를 인도받음과 동시에 피고에게 임차보증금 반환으로 4,200만 원을 지급할 의무가 있다(다만, 위 임차보증금에 관한 지연손해금 청구에 관하여는, 피고가 위 보증금반환과 동시이행관계에 있는 자신의 위 아파트 인도의무를 이행하였다거나 그 이행제공을 하였다고 볼 만한 증거가 없으므로, 이 부분 청구는 받아들이지 않는다).

3) 원고의 위약금 반환의무 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 이 사건 임대차계약에서 '임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 상대방은 불이행을 한 자에 대하여 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 불이행을 한 자에게 계약해제에 따른 손해배상을 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다(7조)'라고 정한 사실을 인정할 수 있는바, 원고의 위와 같은 이행지체로

인해 이 사건 임대차계약이 해지되었으므로, 원고는 피고에게 손해배상예정으로 위 임대차계약에서 정한 위약금으로써 계약금 상당액인 4,200만 원 및 이에 대하여 위 임대차계약 해지 다음날인 2019. 9. 4.부터 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2020. 10. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 이에 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김문성

판사김혜선

판사박세황

별지