

부산지방법원 2024. 10. 30 선고 2024가단315158(본소), 2024가단347179(반소) 판결
[계약금반환 청구의 소 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 황교훈

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 변호사 이무훈

변론 종결2024. 9. 25.

판결 선고2024. 10. 30.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 38,200,000원 및 이에 대한 2024. 8. 29.부터 2024. 10. 30.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
- 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 1/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 함)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 함)에게 40,000,000원

및 이에 대하여 이 사건 본소 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 473,333,330원 및 이에 대하여 2024. 8. 26.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 완제일까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고는 2023. 11. 28. 부산시 사하구 C 및 D 지상 건물, E 토지(이하 합하여 '이 사건 부동산'이라 함)에 관하여 원고를 임차인, 피고를 임대인으로 하여 아래와 같은 내용이 포함된 임대차계약(이하 '이 사건 계약'이라 함)을 체결하였다.

○ 임대차보증금: 400,000,000원(계약금 40,000,000원은 2023. 11. 28.까지, 중도금 20,000,000원은 2023. 12. 6.까지, 잔금 340,000,000원은 2023. 12. 27.까지 지급함) (제2조 제1항)

○ 차임: 월 66,000,000원(부가가치세 포함)(제2조 제2항)

○ 기간: 2023. 12. 6.부터 2025. 12. 5.까지(제3조)

○ 원고가 보증금(잔금)을 납부일로부터 15일 이상 납부하지 아니한 경우 피고는 원고에게 계약의 해지(해제)를 서면 통지하며, 이 경우 통지일로부터 2주간의 유예기간을 정하여 이행을 최고하고, 이를 이행하지 아니한 경우 계약을 해지(해제)할 수 있음(제12조 제1항)

나. 원고와 피고는 2023. 11. 28. 이 사건 계약에 관한 부속 합의(이하 '이 사건 부속합의'라고 함)를 하였는데, 그 부속합의 제2조에서 아래와 같이 차임에 관하여 변경 약정을 하였다.

○ 2023. 12. 6.부터 2024. 6. 5.까지 차임: 무상

○ 2024. 6. 6.부터 2024. 9. 5.까지 차임: 월 44,000,000원

○ 2024. 9. 6.부터 2025. 12. 5.까지 차임: 월 55,000,000원

○ 임대차계약 기간 내에 원고의 사정으로 이 사건 계약을 종료한 때에는 월 66,000,000원을 기준으로 무상 임대기간 동안의 차임 전액을 즉시 피고에게 지급함

다. 원고는 2023. 11. 28. 피고에게 이 사건 계약의 계약금 40,000,000원을 지급하였다.

라. 피고는 원고가 이 사건 계약의 중도금 및 잔금 지급기일을 지체하자 2024. 1. 8. 원고에게 보증금 지급 채무의 이행을 최고하는 내용증명우편을 보냈다.

[인정근거] 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 계약의 효력

가. 위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없다면, 원고가 이 사건 계약에서 정한 보증금의 중도금 및 잔금의 지급을 지체하였고, 피고가 2024. 1. 8. 자 내용증명우편에서 그 지급 채무에 관한 이행의 최고를 한 후 이 사건 반소장에서 위 계약을 해제한다는 의사를 표시하였으므로, 위 계약은 위 반소장이 원고에게 송달된 2024. 8. 7. 해제되었다.

나. 원고는 '이 사건 부동산이 피고 소유가 아니라 F 주식회사에게 신탁된 것인데, 그 신탁원부 특약사항 제8조 제3항에 의하면 위 신탁 회사와 우선수익자의 동의 없이 이루어진 이 사건 계약이 무효이거나 취소되어야 한다'라고 주장한다.

그러나 다음과 같은 법리 및 위 인정사실 및 거시 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 사정들, 즉 ① 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하면 되는 것으로서 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니한 점, ② 원고의 위 주장에 대하여 피고는 '임대차보증금 전액이 지급된 후에 신탁 회사와 우선수익자로부터 동의서를 받는 것이 업무 관행이었고, 이 사건 계약과 관련해서도 그와 같은 절차가 가능한 상황이었다'라는 취지로 주장하는 점, ③ 이 사건 부동산이 신탁된 사실은 등기부 등본에 기재되어 있는데, 원고가 이 사건 계약 체결 전에 그와 같은 신탁 사실을 알지 못하였다거나 피고로부터 다른 설명을 들었다는 점에 관한 주장이나 그러한 사정을 추측할 수 있는 사정이 보이지 않는 점 등에 비추어, 원고의 주장 및 제출된 증거만으로는 이 사건 계약이 무효라거나 취소될 사유가 있다고 보기 어렵다.

따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 계약이 신탁 회사의 동의가 없는 등의 사유로 무효 또는 취소되거나, 원고의 보증금 미지급으로 인하여 해제되어 그 효력이 상실되었으므로, 피고는 원고에게 부당이득의 반환 또는 불법행위에 기초한 손해배상으로 원고가 지급한 계약금 40,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

- 1) 위 제2의 나항에서 살펴본 바와 같이 원고가 주장하는 사유에 따라 이 사건 계약이 무효이거나 취소될 사유가 있다고 보기 어려우므로, 그에 관한 원고의 주장은 받아들일 수 없다
- 2) 그런데 위 제1의 가항에서 살펴본 바와 같이 원고의 보증금 지급 지체로 인하여 이 사건 계약이 2024. 8. 7. 해제되었으므로, 특별한 사정이 없다면 피고는 원고에게 계약 해제에 따른 원상회복으로 40,000,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 본소 소장 송달 다음 날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소 청구 및 본소에 대한 피고의 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고의 채무불이행(보증금 지급 지체)로 인하여 이 사건 계약이 해제되었으므로, 피고는 원고에게 그에 따른 손해배상으로 위 계약이 정상적으로 이행되었다면 피고가 2023. 12. 6.부터 2024. 8. 26.까지 얻었을 차임 합계액 513,330,330원을 지급할 의무가 있다.

피고는 위 손해배상채권으로 원고의 본소 계약금 반환 채권을 상계1) 하고, 피고는 원고에게 반소로 위 513,330,330원 중 계약금 40,000,000원을 공제한 473,333,330원 및 이에 대한 지연손해금을 청구한다.

나. 판단

- 1) 인과관계에 대하여 원고의 보증금 지급 지체 사실과 그로 인해 이 사건 계약이 해제된 점은 앞서 본 바와 같다.

그러나 위 인정사실 및 거시 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 이 사건 부동산을 인도받은 적이 없고, 피고 주장에 의하면 원고가 이미 위 부동산이 아닌 다른 곳에서 병원 운영을 시작한 점, ② 원고가 피고의 2024. 1. 8. 자 내용증명우편에 대하여 회신하지

아니한 점, ③ 원고가 피고에게 중도금이나 잔금의 지급기한을 연장해달라고 요청한 적이 있다는 사정이 보이지 아니한 점을 종합하면, 피고는 2024. 1. 8. 자 내용증명우편에서 정한 보증금의 지급기간인 14일이 지난 이후로서 적어도 2024. 2. 5.까지 이 사건 계약을 해제할 수 있었다고 봄이 타당하다.

따라서 피고가 주장하는 손해 중 원고의 채무불이행과 인과관계가 있는 부분은 2023. 12. 6.부터 2024. 2. 5.까지 2개월에 한정되고, 피고가 제출한 증거만으로는 그 다음 날인 2024. 2. 6.부터 2024. 8. 26.까지 기간의 차임 합계액 손해는 원고의 채무불이행과 인과관계가 있다고 보기 어렵다.

2) 차임 금액에 대하여 위 인정사실 가항, 나항에 의하면, ① 이 사건 계약에서 원래 정한 차임 금액은 월 66,000,000원인데, 이 사건 부속합의에서 2024. 6. 5.까지는 차임을 면제하고 그 이후에는 위 차임 금액을 월 44,000,000원 등으로 감액하기로 한 사실, ② 위 부속합의에서 임대차기간 중에 원고의 사정으로 계약이 종료되면 무상 또는 감액하기로 한 임대기간에 대하여 월 66,000,000원을 기준으로 차임을 지급하기로 한 사실이 인정되고, 위 부속합의 약정 내용은 원고가 약정 임대차기간 전체에 대하여 임대차 관계를 유지하지 아니하고 그 기간 전부에 대한 차임을 지급하지 아니한 경우 위 부속합의 상 차임의 면제 또는 감액을 하지 아니하기로 약정한 것이라고 해석함이 타당하다.

그런데 앞서 인정된 이 사건 계약의 해제로 인하여 원고가 위 계약에서 정한 임대차기간 전부에 대한 차임을 지급하지 아니한 결과가 되었으므로, 원고가 피고에게 지급할 손해배상 금액을 산정하는 기준이 되는 차임 금액은 월 66,000,000원이라고 할 것이다.

3) 책임 제한에 대하여 위 인정사실 및 거시 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 민법 제565조 제1항에 의하면 계약금은 해약금으로 추정되고 이 사건 계약 제12조 제3항에도 그러한 취지의 약정이 있으므로, 피고가 중도금 지급 전에 원고의 계약 이행 포기를 어느 정도 예상할 수 있었던 점, ② 이 사건 부동산의 임대가 실제로 이루어졌을 경우 피고의 순수익은 원고의 위 부동산의 점유·사용으로 인한 감가상각 부분, 피고가 부담할 관리비용, 세금 등을 공제한 것인데2), 원고가 위 부동산을 실제로 점유·사용한 적이 없고, 이 사건 계약의 해제로 인하여 피고가 원고로 하여금 위 부동산을 점유·사용하게 할 의무가 소급하여 없어진 점, 그 밖에 이 사건 계약의 내용 및 체결 경위, 원고가 예정한 위 부동산의 용도 등을 고려하여, 원고가 배상할 손해배상의

범위를 전체의 60%로 제한함이 타당하다.

4) 상계 결과 앞서 판단된 부분을 종합하면, 특별한 사정이 없다면 원고는 피고에게 채무불이행에 따른 손해배상으로 79,200,000원[= (66,000,000원 × 2개월) × 60%] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

계약금 지급일 이후로서 원고가 주장하는 지연손해금의 기산일인 이 사건 본소 소장 송달 다음 날인 2024. 3. 28.과 피고의 손해배상채권의 지급기일인 이 사건 반소장 부분의 송달 다음 날3) 인 2024. 8. 28. 중 늦은 시점인 2024. 8. 28.이 상계적상일이 되고, 그 시점을 기준으로 원고의 채권액은 41,000,000원[= 40,000,000원 × (1 + 상법상 이율 연 6% × 5개월4) / 12개월]이 된다.

따라서 원고의 본소 채권은 피고의 상계 항변에 따라 위 상계적상일로 소급하여 전부 소멸하고, 피고의 채권은 38,200,000원(= 79,200,000원 ~ 41,000,000원)이 남게 된다.

5) 소결론 결국 원고는 피고에게 38,200,000원 및 이에 대한 위 상계적상일 다음 날인 2024. 8. 29.부터 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 10. 30.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 본소 청구는 이유 없으므로 기각하고, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지는 이유 없으므로 기각한다.

판사오세영

1) 피고의 계약금 공제 주장을 상계 항변으로 해석함

2) 다만, 원고는 이 사건 계약의 해제로 인한 피고의 손해액이 차임 상당 금액이라는 점에 관하여는 구체적으로 다투지 아니함

3) 피고의 채권은 채무불이행에 따른 손해배상채권으로 기한의 정함이 없는 것으로 원고가 이행 청구를 받은 다음 날부터 지체 책임을 진다고 봄이 타당함

4) 2024. 3. 28.부터 2024. 8. 28.까지