

대구고등법원 2018. 1. 11 선고 2017나23517(본소), 2017나23524(반소) 판결 [토지인도 등
청구의 소 · 지상물매수청구 등]

재판경과

대구고등법원 2018. 1. 11 선고 2017나23517(본소), 2017나23524(반소) 판결

대구지방법원 2017. 7. 7 선고 2016가합201993 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

피고(반소원고), 피항소인B

변론 종결 2017. 12. 7.

판결 선고 2018. 1. 11.

제1심판결 대구지방법원 2017. 7. 7. 선고 2016가합201993(본소), 2016가합208178(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결 중 본소 및 반소에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다.
가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 제1 내지 5번 기재 부동산을 각 인도하라.
나. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
2. 소송총비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 5%, 피고(반소원고)가 95%를 부담한다.
3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 본소 청구취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 제1 내지 5번 기재 부동산을 각 인도하라.

2. 반소 청구취지

원고는 피고에게 156,960,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 별지 목록 제4, 5번 기재 부동산을 인도받음과 동시에 381,399,240원을 지급하라

3. 항소취지

주문 제1항 기재와 같다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결이유는, 아래 제2항에서 고쳐 쓰는 부분을 제외하고 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당심에서 고쳐 쓰는 부분

가. 제1심판결 이유 제3의 라 (2)항 부분(제1심판결문 제11면 제1행부터 제5행까지 부분)을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

2) 계약금반환 부분

가) 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약 체결 무렵 임대보증금에 대한 계약금 내지 중도금 명목으로 20,000,000원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 사건 임대차계약이 해제된 사실은

앞에서 본 바와 같다. 위 인정사실에 의하면, 원고는 특별한 사정이 없는 한 임대차보증금으로 받은 위 20,000,000원을 피고에게 반환할 의무가 있다.

나) 이에 대해 원고는, 피고로부터 지급받은 20,000,000원은 계약금으로서 피고의 차임지급의무 위반으로 원고가 임대차계약을 해제함에 따라 원고에게 물취되었으므로, 원고로서는 이를 피고에게 반환할 의무가 없다고 주장한다.

살피건대, 유상계약을 체결함에 있어서 계약금이 수수된 경우 계약금은 해약금의 성질을 가지고 있어서, 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 없는 이상 계약이 당사자 일방의 귀책사유로 인하여 해제되었다 하더라도 상대방은 계약불이행으로 입은 실제 손해만을 배상받을 수 있을 뿐 계약금이 위약금으로서 상대방에게 당연히 귀속되는 것은 아니다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2007다24930 판결 등 참조).

원고가 피고로부터 지급받은 위 20,000,000원이 임대차보증금 외에 계약금의 성질을 함께 가지고 있다고 하더라도 원고와 피고 사이에 위 계약금을 위약금으로 하기로 하는 특약이 있었음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 계약의무위반이나 임대차계약 해제만으로 위 계약금이 곧바로 원고에게 귀속(물취)된다고 볼 수 없고, 달리 원고의 위 주장사실을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

다) 원고는, 만일 원고가 피고에게 계약금 20,000,000원을 반환할 의무를 지고 있다면, 피고가 임대차계약 해제 이후에 원고 소유인 임대차 목적물을 아무런 권원 없이 점유·사용함에 따라 원고는 피고에 대하여 차임 상당의 부당이득반환채권을 가지고 있으므로, 이를 자동채권으로 하여 피고의 원고에 대한 위 계약금 반환채권과 상계한다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약이 2013. 10. 25.경 원고에 의해 적법하게 해제되었음에도 피고가 임대차목적물인 이 사건 토지 등을 원고에게 반환하지 않은 채 그대로 점유·사용해온 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 그 중 적어도 정비공장 부분(별지 도면 ④ 표시 251평)의 점유·사용으로 인한 부당이득반환으로서 위 2013. 10. 26.부터 그 차임에 해당하는 2,510,000원 상당을 매월 지급할 의무가 있다고 할 것인데, 원고의 상계의사표시가 기재된 2017. 9. 26.자 준비서면이 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 결국 피고의 원고에 대한 위 계약금 반환채권

20,000,000원은 원고의 위 상계 의사표시에 따라 2013. 10. 26.부터 2014. 6. 25.까지 위 정비공장 부분에 관하여 발생한 원고의 피고에 대한 부당이득 반환채권

20,080,000원(=2,510,000원×8월)과 대등액에서 상계됨으로써 늦어도 2014. 6. 25.경에는 모두 소멸하게 된다. 따라서 원고의 위 상계 주장은 이유 있고, 원고에 대한 계약금 반환채권이 남아있음을 전제로 하는 피고의 이 부분 주장은 결국 이유 없다.

나. 제1심판결 이유 제3의 바항 및 제4항 부분(제1심판결문 제11면 제21행부터 제12면 제7행까지 부분)을 삭제한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인데, 제1심판결의 본소 및 반소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 이를 취소하고 원고의 본소 및 반소에 관한 항소를 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김문관

판사손병원

판사정성욱

별지