

서울서부지방법원 2024. 11. 12 선고 2023가단259111 판결 [계약금반환 청구의 소]

## 전 문

**원고**A

소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 허태우

**피고**1. B 주식회사

2. 유한회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 동률 담당변호사 조정관

**변론 종결**2024. 10. 15.

**판결 선고**2024. 11. 12.

## 주 문

1. 피고 B 주식회사는 원고에게 41,100,000원 및 이에 대하여 2023. 4. 13.부터 2024. 11. 12.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 나머지 청구 및 피고 유한회사 C에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분의 13%는 원고가, 나머지는 피고 B 주식회사가 각 부담하고, 원고와 피고 유한회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

원고에게, 피고 B 주식회사는 47,500,000원 및 이에 대하여 2023. 4. 13.부터 이 사건 소장 부분

송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 유한회사 C는 32,500,000원 및 그중 20,000,000원에 대하여는 2023. 4. 13.부터, 12,500,000원에 대하여는 2023. 4. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 각 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)와 피고 유한회사 C(이하 '피고 C'라고 한다)는 각 부동산 임대업 등을 영위하는 회사이다.

나. 원고는 2023. 4. 13. 피고 B와 사이에 서울 강남구 D 빌딩 지하 E호 98.67m<sup>2</sup>(피고 B의 실사용면적 8.96m<sup>2</sup> 제외)에 관하여 보증금 95,000,000원, 월 임대료 6,400,000원, 임대차기간은 2023. 4. 17.부터 2025. 4. 16.까지로 정하여 임대차계약을 체결하고, 같은 날 피고 C와 사이에 위 D 빌딩 지하 F호(피고 C의 실사용면적 6.90m<sup>2</sup> 제외), 제 G호, H호, I호, J호, K호 총 임대면적 567.20m<sup>2</sup>(이하 위 각 임대차목적물을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 보증금 505,000,000원, 월 임대료 33,600,000원, 임대차기간은 2023. 4. 17.부터 2025. 4. 16.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였다(이하 위 각 임대차계약을 통틀어 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다). 이 사건 각 임대차계약에서는 계약금을 각 보증금의 50%로 정하여 계약체결일인 2023. 4. 13.을 지급일로 정하였고, 잔금 지급일은 2023. 4. 17.로 정하였다. 원고는 2023. 4. 13. 피고 B에게 계약금 47,500,000원을 지급하고, 피고 C에게 계약금으로 2023. 4. 13. 20,000,000원, 2023. 4. 14. 12,500,000원 합계 32,500,000원을 지급하였다.

다. 원고는 잔금 지급기일까지 피고 C에 대한 나머지 계약금 및 피고들에 대한 잔금을 지급하지 않았다. 피고들은 2023. 4. 19.부터 2023. 5. 2.까지 몇 차례에 걸쳐 원고에게 이 사건 각 임대차계약의 해제를 통지하는 내용증명을 각 발송하였고, 위 2023. 5. 2.자 내용증명이 2024. 5.

11. 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6 내지 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 청구원인에 관한 판단

1) 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).

2) 앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 각 임대차계약은 2023. 5. 11. 피고들의 해제통지가 원고에게 도달함에 따라 해제되었다. 이 사건 각 임대차계약이 해제된 이상 각 당사자는 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있으므로(민법 제548조 제1항), 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 원고로부터 받은 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다.

### 나. 피고들 주장에 관한 판단

1) 피고들은, 원고의 계약불이행으로 입은 실제 손해액이 계약금 상당액에 이르므로 원고에게 계약금을 반환할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

2) 살피건대, 이 사건 각 임대차계약이 원고의 귀책사유로 인하여 해제됨으로 인하여 피고들은 이 사건 각 임대차계약 해제 후 다른 임차인을 구하기 위하여 합리적으로 필요한 기간 동안 이 사건 각 임대차계약이 유지되었다면 얻을 수 있었던 임대료 상당의 이익을 얻지 못하는 손해를 입었다.

한편, 을 제12호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 위 기간은 1개월이라고 봄이 상당하다(원고가 이 사건 각 부동산을 인도받아 사용·수익하지 않았으므로, 계약해제일로부터 1개월로 산정한다). 따라서 피고들이 입은 손해는 월 임대료 상당액으로서 피고 B에 대하여는 6,400,000원, 피고 C에 대하여는 33,600,000원이 된다.

따라서 피고들의 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

### 다. 소결론

따라서 피고 C가 입은 손해액이 원고에게 반환하여야 할 계약금을 초과하므로 원고의 피고 C에 대한 주장은 이유 없다.

한편, 피고 B은 원고에게 41,100,000원(= 47,500,000원 - 6,400,000원) 및 이에 대하여 위 계약금을 수령한 2023. 4. 13.부터 피고 B이 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2024. 11. 12.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

### **3. 결론**

원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사윤소희**