

춘천지방법원 강릉지원 2020. 12. 15 선고 2020가단33106 판결 [임대차보증금반환청구]

재판경과

춘천지방법원 강릉지원 2021. 11. 16 선고 2021나30044 판결

춘천지방법원 강릉지원 2020. 12. 15 선고 2020가단33106 판결

전문

원고A

소송대리인 법무법인 서울다솔

담당변호사 정영수

피고B

소송대리인 법무법인 지정

담당변호사 이신광

변론 종결 2020. 11. 24.

판결 선고 2020. 12. 15.

주문

1. 피고는 원고에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2020. 2. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 9. 30. C로부터 강릉시 D호텔 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임대차보증금 2억 원, 임대차기간 2019. 10. 31.부터 2020. 10. 30.까지로 정하여 임차하였는데, 당시 특약사항으로 '본 물건은 매매 진행 중임을 인지 후 계약하며, 임차인은 매매에 적극 협조하여 주기로 한다. 임차기간 중 매매로 인한 명도 시 임차인은 이사비용조로 임대인에게 2,000만 원을 지불받기로 하고, 임차인은 즉시 퇴점한다'라는 조항을 두었다(이하 '이 사건 임대차'라 한다). 그 후 원고는 2019. 10. 31.경 C에게 위 임대차보증금을 완납하면서 위 건물을 인도받았다.

나. 한편, 피고는 2019. 11. 28. C로부터 이 사건 건물 및 부지를 매매대금 24억 원에 매수하면서 그 날 계약금 2억 4,000만 원을 지급하였고, 중도금 및 잔금 합계 21억 6,000만 원에 관하여는 2019. 12. 26. 및 2019. 12. 27. 각 지급하기로 약정하였는데, 그 매매계약의 주요내용은 별지1 기재와 같다(이하 '이 사건 매매'라 한다).

다. 그에 따라 원고와 C는 이 사건 임대차계약의 특약사항에서 정한 바대로 이 사건 임대차를 종료시킴과 아울러 이 사건 건물을 매수인인 피고에게 인도하기로 하면서, 2019. 12. 5. 피고와 사이에 위 건물의 인도일을 2020. 1. 6.로 정하는 등의 내용이 담긴 확약서(이하 '이 사건 확약서'라 한다)를 작성하였는데, 그 주요내용은 별지2 기재와 같다.

라. 그 후 피고는 2019. 12. 중순경 C와 사이에 이 사건 임대차보증금 2억 원의 반환의무를 자신이 인수하기로 하는 등의 내용이 담긴 추가특약사항(이하 '이 사건 추가특약사항'이라 한다)을 작성하였는데, 그 주요내용은 별지3 기재와 같다.

마. 피고는 2019. 12. 27. 이 사건 건물 및 부지에 관하여 자신 명의의 소유권이전등기를 마침과

동시에, 이 사건 추가특약사항에서 정한 바대로 C의 E조합에 대한 기존 근저당권부채무 2억 원을 계약인수에 의해 승계하였고(이후 2020. 1. 13. 위 근저당권을 말소하면서 F은행 앞으로 새로운 근저당권을 설정하였다), C는 이 사건 추가특약사항 상으로 자신이 E조합에 상환하기로 했던 6,000만 원 중 4,000만 원을 그 날 피고에게 직접 지급하는 한편, 나머지 2,000만 원에 관하여는 그 무렵 자신이 원고로부터 지급받을 연체차임과 피고가 원고에게 지급하기로 한 이사비용을 상계 처리해 주는 것으로 대신하였다.

바. 그러한 과정에서 원고는 C로부터 '이 사건 추가특약사항에 따라 피고가 원고에게 직접 임대차보증금을 반환하기로 하였다'라는 내용 등을 확인하게 되었고, 그에 따라 2020. 1. 9. 피고에게 직접 이 사건 건물을 인도함과 아울러 위 호텔에 관한 영업허가증을 반납하였으며, 피고는 그 날 위 호텔에 관한 숙박업 등록을 하였다.

사. 한편, 피고는 이후 'C 등이 이 사건 매매 당시 이 사건 건물의 실제 매출, 시설, 임차인의 존부 등을 속였다'라고 주장하면서, C 등을 상대로 2020. 2.경 특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기) 혐의로 고소를 하는 한편, 2020. 3.경 서울동부지방법원에 매매대금반환 등 소송을 제기하였다. 그 결과 위 고소사건에 관하여는 2020. 7. 23. '혐의없음'의 불기소처분이 내려졌고(이에 대하여 피고가 항고를 제기하였다), 위 민사사건에 관하여는 현재 1회 변론기일이 지정되어 있는 상태이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 현저한 사실, 갑 제1 내지 4, 8 내지 10호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 C와 사이에 이 사건 매매계약서의 특약사항으로써 이 사건 임대차보증금반환의무 등의 포괄승계를 약정하면서 이 사건 건물의 인도일을 2019. 12. 31.로 정하였다가, 원고 및 C와 사이에 이 사건 확약서로써 그 인도일을 2020. 1. 6.로 변경함과 아울러 임대차보증금 반환에 앞서 원고와 피고 간에 그 확약서 제2항 기재 사항들에 대한 확인이 선행되어야 함을 약정하였고, 최종적으로는 C와 사이에 이 사건 추가특약사항으로써 그 적법한 인도기한이 2020. 1. 14.까지임을 확인함과 동시에 "① 총 매매대금 24억 원 중 2억 2,000만 원은 이 사건

임대차보증금 2억 원 및 임차인 이사비용 2,000만 원의 합계액 2억 2,000만 원을 피고가 인수하는 것으로 같음하고, ② 나머지 21억 8,000만 원(= 24억 원 - 2억 2,000만 원) 중 2억 4,000만 원은 이 사건 매매계약 체결 당시 지급된 계약금 2억 4,000만 원으로 충당하며, ③ 그 나머지 19억 4,000만 원(= 21억 8,000만 원 - 2억 4,000만 원)은 E조합 근저당권부채무 20억 원을 피고가 인수하는 것으로 같음하되, ④ 그로 인한 피고의 초과인수액 6,000만 원은 C가 E조합에 명도일 5일 전까지 상환한다"라는 취지로 약정하였다고 볼 수 있다. 그리고 C는 위 ④ 6,000만 원 상환의무의 이행으로서, 자신의 원고에 대한 연체차임채권과의 상계에 의해 피고의 원고에 대한 위 ① 2억 2,000만 원 중 이사비용 2,000만 원의 지급의무를 소멸시키는 한편, 피고에게 나머지 4,000만 원을 직접 송금함으로써 E조합 상환자금으로 사용할 수 있도록 한 것이고(만약 피고가 C의 원고에 대한 임대차보증금반환의무 등을 인수하기로 하는 의사합치가 없었다면, C가 위와 같이 4,000만 원을 피고에게 송금하는 등의 조치를 취할 아무런 이유가 없다), 원고 역시 이후 C로부터 이 사건 추가특약사항 상의 최종 약정내용을 확인하게 되자, 이에 동의한 채 이 사건 임대차보증금을 임대인인 C가 아니라 매수인인 피고로부터 직접 반환받기로 하면서, 그에 따른 자신의 의무의 이행으로서 임대인인 C가 아니라 매수인인 피고에게 직접 이 사건 건물을 인도하였다고 볼 수 있는바, 이를 종합하여 보면, 적어도 원고가 피고와 사이에 이 사건 확약서 제2항의 제반사항의 확인 절차를 거쳐 피고에게 이 사건 건물을 직접 인도한 2020. 1. 9.경에 이르러서는, 원고와 피고 및 C 사이에 이 사건 임대차보증금 2억 원을 피고가 원고에게 직접 반환하기로 하는 내용 또는 원고에 대한 이 사건 임대차보증금반환의무를 피고가 인수하기로 하는 내용의 순차적인 의사합치가 명시적 또는 묵시적으로 이뤄졌다고 봄이 타당하다(설령 피고의 주장처럼 이 사건 추가특약사항에 담긴 의사표시의 내용이 '채무인수' 등이 아닌 '단축급부'라 하더라도, 그 의사표시에 관하여 3자 간에 순차적 의사합치가 이뤄진 이상 결론은 달라지지 않는다).

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금 2억 원 및 그 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는 우선, 이 사건 확약서 제3항에 임대차보증금반환의 주체가 매도인인 C로 명시되어

있으므로 자신에게는 그 반환의무가 없다는 취지로 주장하나, 이는 매수인이 매도인에게 매매대금 전액을 지급함을 전제로 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 반환하여야 한다는 취지의 당연조항으로서, 구체적으로는 '매수인인 피고는 이 사건 매매계약상 매수인 의무의 이행으로서 매도인인 C에게 이 사건 매매대금 24억 원을 지급 내지 승계하고, 임대인인 C는 이 사건 임대차계약상 임대인 의무의 이행으로서 임차인인 원고에게 그 중 2억 원을 임대차보증금반환 명목으로 지급하되, 다만 건물 명도자인 원고와 명도받는 자인 피고 사이에 이 사건 확약서 제2항 기재 사항들에 대한 확인이 선행된 후 그 임대차보증금이 지급되어야 한다'는 취지의 약정에 불과하다. 그럼에도 피고는 현재 이 사건 매매대금 24억 원 중 22억 원만을 지급 내지 승계한 채 나머지 2억 원에 관하여는, 원고를 상대로는 이 사건 확약서 제3항을 들어 그 임대차보증금 직접반환을 거부함과 동시에 C를 상대로는 이 사건 추가특약사항 중 임대차보증금 승계조항을 들어 그 잔금 지급을 거부하고 있는바, 이는 심히 부당하면서도 자기모순적인 거동에 다름 아니고, 원고와 피고 및 C 3자 간의 법률관계는 앞서 본 바와 같이 최종의 의사합치 내용인 이 사건 추가특약사항에 따라 정해져야 할 것이다. 그와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

2) 다음으로 피고는, 이 사건 매매계약은 C 등의 기망행위 또는 계약위반을 이유로 이미 취소 내지 해제되었다는 취지로 주장하나, 앞서 본 여러 사정들 및 갑 제9호증의 기재에 비추어 을 제2 내지 5호증의 각 기재만으로는 피고 주장의 위 기망행위 사실 내지 계약위반 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는 바, 피고의 위 주장 역시 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금 2억 원 및 이에 대하여 이 사건 건물의 인도일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 조정신청서 부분 송달 다음날인 2020. 2. 6.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것인바, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사강완수

별지