

울 산 지 방 법 원

제 2 민 사 부

판 결

사 건 2013나2627 계약금반환
원고, 피항소인 A
피고, 항소인 B 주식회사
제 1 심 판 결 울산지방법원 2013. 5. 14. 선고 2012가소89538 판결
변 론 종 결 2013. 10. 30.
판 결 선 고 2013. 12. 11.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 500만 원 및 이에 대하여 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날 까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 2011. 10. 8. 불교용품전시관을 운영하기 위하여 피고로부터 점포를 임차하고, 계약금 500만 원을 지급하였다. 원고와 피고는 원고의 인테리어공사를 위하여 피고가 당초 약정된 2012. 11. 15.보다 앞선 같은 해 10. 18.까지 점포에 있는 시설물을 전부 철거해 주되 이를 위반할 경우에는 임대차계약을 해제하고 피고가 원고에게 원고의 손해를 배상하여 주기로 약정하였다. 그런데 피고는 2012. 10. 18.까지 시설물을 철거하지 않았고, 이에 원고는 피고에게 2012. 10. 26.까지 위 의무이행을 최고하였음에도 불구하고 피고가 이에 응하지 않는 바람에 원고는 더 이상 개업이 불가능하게 되었다. 따라서 원고는 임대차계약을 해제함과 아울러 채무불이행으로 인한 재산상 및 정신상 손해 중 일부로 500만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 판단

임대차계약서상 점포의 인도일이 2012. 11. 15.로 되어 있고, 계약금을 손해배상의 기준으로 보기로 약정한 사실, 원고가 피고에게 임대차계약 체결 당일 계약금 500만 원을 지급한 사실, 피고가 2011. 11. 11. 점포의 시설물을 철거한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약

의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무 이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다. 또한 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 1997. 4. 7.자 97마575 결정, 2001. 11. 13 선고 2001다20394, 2001다20400 판결 등 참조).

그러므로, 피고가 2011. 11. 11.에야 시설물을 철거한 것을 이유로 원고가 임대차계약을 체결할 수 있는지에 관하여 보건대, 앞서 본 증거들과 갑3, 5호증의 각 기재에 제1심 증인 C의 일부 증언을 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 앞서 본 바와 같이 당초 임대차계약에서 점포 인도일을 '2011. 11. 15.'로 정하였는데, 위와 같은 내용으로 계약서를 작성한 후 원고가 "인테리어공사를 위해서 계약서에 기재된 인도일보다 먼저 점포를 인도하여 달라"고 요청하여 C의 중재로 계약일(2011. 10. 8.)로부터 10일이 지난 '2011. 10. 18.'까지 시설물을 철거하기로 구두약정한 점, ② 그뒤에도 임대차계약서의 문구는 수정된 적이 없고, 오히려 임대차계약서 특약사항에는 여전히 "매도인(임대인)은 잔금일 이전에 매수인(임차인)의 임대물 수선에 협조하며 수선시 발생하는 전기 및 제세요금은 임차인이 부담키로 한다"고 기재되어 있는 점, ③ 이 사건 임대차계약에서 정한 월차임이 140만 원에 이르는데 원고의 주장과 같이 당초 약정된 인도일보다 약 1개월 가량 먼저 점포를 인도받으면서도 월 차임에 대한 아무런 언급이 없는 점(여전

히 임대차계약서에는 차임 지급일이 매월 15일에 '선불'로 지급하도록 되어 있다), ④ 일반적으로 임대차계약에서 임대인이 임차인의 인테리어 공사 등의 편의를 위해서 약정 인도일보다 앞선 시점에 인도하여 주기는 하나 이는 어디까지나 호의에서 '협조'한다는 의미이지 법률적으로 강제할 수 있는 '의무'라고는 해석되지 않는 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고가 당초 약정된 인도일인 '2011. 11. 15.'보다 빠른 '2011. 10. 18.'까지 피고가 시설물철거를 완료하고 이를 인도하기로 약정하였다고 하더라도 이는 특약 사항과 같이 '잔금일 이전에 임차인의 임대물 수선에 협조한다'는 의미로서 그러한 피고의 의무는 이 사건 임대차계약에 따른 부수적인 의무라고 봄이 상당하다.

피고가 위와 같은 부수적의무의 이행을 지체함으로써 임대차계약의 목적을 달성할 수 없다거나 피고가 이를 위반할 경우 이 사건 임대차계약을 해제할 수 있다고 약정하였음을 인정할 증거가 없는 이상, 이와 다른 전제에서 나온 원고의 주장은 받아들일 수 없다. 오히려 제출된 증거들에 의하면, 원고가 약정인도일(잔금지급일)인 2011. 11. 15.까지 나머지 보증금 4,500만 원(=5,000만 원 - 500만 원)을 지급하지 않는 바람에 피고가 원고의 채무불이행을 이유로 임대차계약을 해제하였고, 원고가 지급한 계약금 500만 원은 위약금약정에 따라 피고에게 귀속된 것으로 보일 뿐이다.

2. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결을 취소하고 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 문춘언

 판사 손주희

 판사 이예림