

서울동부지방법원 2014. 4. 28 선고 2013가단61474(본소), 2014가단2632(반소) 판결

[임차권확인 등 · 건물인도 등]

---

## 재판경과

서울동부지방법원 2015. 4. 22 선고 2014나4493(본소), 2014나4509(반소) 판결

서울동부지방법원 2014. 4. 28 선고 2013가단61474 판결

## 전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)서울특별시도시철도공사

변론 종결 2014. 3. 31.

판결 선고 2014. 4. 28.

## 주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게, 10,426,301원에서 2013. 11. 10.부터 별지 도면 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 B역 1호 점포 지하3층 3001호 69.7m'의 인도완료일까지, 다만, 그 중 2013. 11. 10.부터 2014. 2. 9.까지는 매일 101,720원, 그 다음날부터 2014. 5. 9.까지는 매일 127,000원, 그 다음날부터 위 부동산의 인도완료일까지는 매일 152,580원의 각 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에, 위 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

본소 : ① 주위적으로, 서울 강남구 C에 있는 B역 지하 3층 1호 점포 69.7m<sup>2</sup>에 대하여 2013. 1. 7. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) 사이의 임대차계약에 기한 기간 2013. 1. 7.부터 2018. 2. 5.까지(5년 30일), 월차임 2,543,000원으로 정한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다. ② 예비적으로, 피고는 원고에게, ③ 별지 목록 기재 이행(계약)보증보험증권을 반환하고, ④ 15,258,000원 및 이에 대하여 2013. 10. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 주문 제1항과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 피고는 서울 강남구 C에 있는 B역에 관한 관리권한이 있는 공기업이고, 원고는 2013. 1. 7. 위 B역 지하 3층 3001호 점포 69.7m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 계약금액 152,580,000원(부가가치세 포함), 계약보증금 15,258,000원(보증보험증권), 지급보증금 15,258,000원, 월임대로 2,543,000원(부가가치세 포함, 매월 말일 납부), 임대기간 2013. 2. 6.부터 2018. 2. 5.까지 5년간, 영업업종 제과(떡)로 정하여 피고로부터 임차한 임차인이다.

나. 위와 같은 원고와 피고 사이의 이 사건 점포에 관한 임대차계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)의 내용인 임대차계약일반조건 중 이 사건 소송과 관련된 내용은 다음과 같다.

## 제1장 총칙

### 제2조 용어의 정의

바. '임대료'란 임대시설물을 사용하는 대가로 계약금액을 균등 분할하여 매월 일정금액으로 납부해야 할 금액을 말한다.

사. '보증금'이란 임대차계약의 이행을 보증하기 위한 '계약보증금'과 계약 체결 이후부터 계약 종료 후 목적물을 명도 또는 원상회복할 때까지 발생하는 모든 채무의 지급을 보증하기 위한 '지급보증금'을 말한다.

## 제2장 임대료

### 제7조 연체료

가. 원고가 납부하여야 할 임대료, 관리비 등을 지정기일까지 납부하지 아니할 때에는 그 연체기간에 대하여 공사 부대사업 관련규정에서 정한 연체금리를 적용한 금액을 가산하여 납부하여야 한다.

## 제3장 보증금

### 제8조 보증금의 납부

#### 가. 계약보증금

원고는 계약의 보증 및 이행을 위하여 계약금액의 100분의 10 이상의 계약보증금을 피고에게 현금 또는 피고를 피보험자로 하는 이행보증보험 증권으로 납부하여야 한다.

#### 나. 지급보증금

원고는 연체료, 임대료, 관리비, 시설물 원상회복비, 기타 손해배상채무 등의 지급보증을 위하여 피고에게 계약금액의 100분의 10 이상의 지급보증금을 현금으로 납부하여야 한다.

### 제9조 보증금의 처리

가. 피고는 본 계약의 종료 후 원고가 임대시설물을 원상회복하여 명도한 경우 보증금을 즉시 반환한다.

나. 제7장 제25조(계약의 해제 및 해지)에서 정한 원고의 귀책사유로 본 계약이 해제 또는 해지된 경우와 계약종료 이후 피고가 지정한 명도일까지 임대시설물이 원상회복 및 명도되지 않는 경우에는 계약보증금은 피고에게 전액 귀속된다.

다. 나항목의 규정은 위약벌로서 피고의 원고에 대한 지연손해금 및 잔여 손해에 대한 청구에 영향을 미치지 않는다.

라. 피고는 지급보증금 반환시 원고가 납부하여야 할 연체료, 체납관리비, 임대료, 손해배상 등 기타의 미납금의 순으로 지급보증금에서 공제한 후 그 잔액을 반환하며, 지급보증금으로 전부를 청산할 수 없을 경우 원고는 그 부족액을 추가로 납부하여야 한다.

## 제4장 시설물의 설치

### 제11조 시설물의 설치

다. 상품보관을 위한 공간은 임대시설물 내부에 설치하여야 한다.

## 제5장 사업의 운영

### 제14조 영업의 업종

가. 원고의 영업 업종은 피고가 승인한 제과(떡) 업종으로 한다. 단, 금지업종, 지정업종(브랜드전문점)은 승인업종에서 제외한다.

나. 계약기간 중 원고가 기 승인업종 수준으로 업종변경을 신청한 경우 피고는 이를 승인할 수 있다.

다. 원고가 임의로 업종, 취급품목을 변경할 경우 피고는 시정을 요구할 수 있고, 원고가 이행하지 않을 경우 위약제재금 부과 및 임대차계약을 해지할 수 있다.

### 제18조 고객센터

나. 원고는 통로를 잠식하여 적재, 진열함으로써 시민통행에 불편을 줄 수 있는 시설을 설치하거나 또는 영업 행위를 해서는 안 되며, 위반시 위약제재금을 부과받을 수 있다.

## 제6장 안전 및 시설관리

### 제19조 시정조치

가. 원고와 그 종업원은 본 계약에 의한 영업 행위에 관하여 필요할 경우 피고의 시정요구에 따라야 한다.

라. 피고는 원고의 계약 위반사항이 발견될 경우 이의 시정요구 또는 경고할 수 있으며, 이에 대하여 정당한 사유 없이 시정이 이루어지지 않을 경우에는 계약해지 및 향후 입찰참가제한 등 제재조치를 할 수 있다.

## 제7장 계약의 종료

### 제22조 계약종료

가. 본 계약의 해제·해지일 또는 계약기간 만료일을 기준으로 원고의 계약에 관한 모든 권리는 소멸된다.

다. 본 계약이 종료되는 경우, 원고는 임대차목적물을 원상회복하여야 한다. 다만, 원상회복이 필요치 아니한 시설물에 대해서는 피고는 원고에게 서면으로 원상회복 의무를 면하게 할 수 있다.

### 제23조 명도

가. 원고는 임대차계약이 종료된 때 계약 당시 피고의 기본시설을 제외한 원고가 부가한 시설물 등을 원상으로 복구하여 명도하여야 하며 필요한 경우 피고는 원고로부터 명도계획서를 제출받아 별도의 명도일을 지정할 수 있다. 단, 지정한 기일 내 명도계획서 미제출시 피고는 사전 예고 및 최고 후 제소전 화해조서를 근거로 명도할 수 있다.

### 제25조 계약의 해제 및 해지

가. 원고가 다음 각 호의 해당될 경우 피고는 최고 후 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

7) 원고가 본 계약조항을 위반하여 피고로부터 서면경고를 2회 이상 받고 이에 대한 시정이 이루어지지 않아 위약제재금을 3회 부과받은 경우

8) 원고가 피고의 승인 없이 업종, 취급상품을 임의로 변경하는 경우

9) 원고가 계약면적 외 무단점유시 피고로부터 원상복구 시정요청에 불응할 경우

다. 피고는 가항목 사유로 해당 건이 다시 입찰에 부쳐지는 경우에는 원고의 입찰을 제한할 수 있고, 관계 법령에 따라 부정당업자 제재를 할 수 있다.

### 제26조 손해배상

나. 계약이 종료된 경우 원고의 명도 지연 또는 거부로 인해 피고 또는 제3자에게 손해가 발생한 경우 원고는 그 손해를 배상하여야 한다.

다. 나항목에 의하여 원고가 피고에게 배상해야 하는 손해액은 계약보증금 전액과 피고가 지정한 명도일 익일부터 명도가 완료된 날까지 임대료 일할 계산방식으로 산정하며, 지체일수 1일에 대하여 3개월까지는 해당 계약목적물에 대한 명도지정일 다음날부터 월 사용료의 100분의 4에 해당하는

금액, 3개월 경과 후 6개월까지는 명도지정일 다음날부터 월 사용료의 100분의 5에 해당하는 금액을, 6개월 경과 이후는 명도지정일 다음날부터 월 사용료의 100분의 6에 해당하는 금액을 납부하여야 하며, 청원전력공급규정에 의거 단전 등의 조치를 병행할 수 있다.

## 제27조 위약제재금

가. 피고는 원고가 다음 각 호에 해당할 경우 위약제재금을 부과할 수 있다.

1) 계약면적 외 상품적치로 통행 및 안전에 지장을 초래한다고 판단한 경우

3) 기타 계약을 위반하여 서면경고를 2회 받은 경우

나. 원고가 서면경고를 2회 받은 후 기한 내 미조치시 피고는 위 항의 위약제재금을

3회차(1회/일)까지 부과할 수 있고 원고는 이를 납부하여야 한다.

라. 위약제재금 부과횟수는 1회/일로 하며, 위약제재 부과금액은 해당점포의 월임대료를 기준으로

1회차는 월임대료의 10%, 2회차는 월임대료의 20%, 3회차는 월임대료의 30%로 한다.

마. 원고가 위약제재금을 3회차까지 부과받고 이에 대한 시정을 하지 않을 경우 피고는 계약을 해지할 수 있다.

다. 원고는 2013. 1. 31. 피고에게 이 사건 점포의 업종을 '의류'로 변경하는 것을 승인해달라고

요청하여 그 무렵 피고로부터 승인받았다가, 이후 2013. 3. 26. 다시 피고에게 '제과(떡)'으로

변경하는 것을 승인해달라고 요청하여 다시 피고로부터 이를 승인받았다.

라. 그런데, 원고는 위와 같이 최종적으로 영업업종을 '제과(떡)'으로 변경, 승인받았음에도 이 사건

점포 내에서 떡과 의류를 동시에 판매하는 한편, 이 사건 점포의 계약면적을 초과하여 의류 등을

전시하여 영업을 하였다.

마. 이에 피고는 원고에게 위와 같은 행위가 이 사건 계약 위반임을 지적하면서 수차례 서면으로

시정을 요구하였으나, 원고가 이를 시정하지 아니하였다. 이에 피고가 원고에게, 2013. 7. 25. 1차

위약제재금 254,300원(= 월임대료 2,543,000원의 10%), 2013. 9. 2. 2차 위약제재금

508,600원(= 월임대료 2,543,000원의 20%), 2013. 10. 7. 3차 위약제재금 762,900원(=

월임대료 2,543,000원의 30%)을 각 부과하였다.

바. 그럼에도 원고의 위반이 계속되자, 피고는 2013. 10. 24. 원고에게, '계약위반행위인 계약면적

외 불법무단 점용, 승인업종 미준수 및 1상가 2점포 운영에 대하여 수차례의 시정 요청 및 위약제재금 부과에도 불구하고 위반사항이 지속되어 이 사건 계약서 제25조 가항 제7호, 다항, 제27조, 제9조 나, 다, 라항, 제23조에 의하여 이 사건 계약을 해지하니, 원고는 지정인도일인 2013. 11. 9.까지 피고에게 이 사건 점포를 인도하여야 하고, 계약보증금은 이 사건 계약서 제9조 나항에 따라 전액 피고에게 귀속 처리되며, 지급보증금은 위약제재금을 포함하여 미납 임대료, 연체 임대료 등을 제외한 나머지를 지급할 것이고, 인도지연시 이 사건 계약서 제26조 다항에 의하여 지연일자에 대한 손해배상액을 징수할 것'이라고 통보하였고, 위 통보는 그 무렵 원고에게 도달하였다.

사. 원고는 2013. 10.분부터 월임대료를 지급하지 않았고, 이 사건 변론 종결일 현재까지 이 사건 점포를 점유, 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 9호증, 을 제1 내지 4호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장의 요지

원고와 피고의 주장의 요지는 다음과 같고, 다만, 그 구체적인 내용은 아래 판단 부분 중 해당란에서 실시하기로 한다.

### 가. 원고 주장의 요지

원고는, 이 사건 계약 및 그에 기하여 피고가 주장하는 사유로 인한 이 사건 계약 해지는 독점규제 및 공정거래에 관한 법률(이하 '독점규제법'이라고만 한다)과 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관규제법'이라고만 한다)을 위반한 것으로서 효력이 없고, 이 사건 계약은 여전히 유효하므로 청구취지 기재 임차권이 원고에게 있다고 주장하면서 이 사건 본소의 주위적 청구로 그 존재 확인을 구한다.

또한 원고는, 가사 이 사건 계약이 적법하게 해지되었다 하더라도, 이 사건 계약에서 정한 계약보증금, 지급보증금 등의 물취나 손해배상예정액, 위약제재금의 중첩적 부과 등은 독점규제법과 약관규제법을 위반하여 무효이므로 피고는 원고에게 별지 목록 기재 이행(계약)보증보험증권 및 피고가 물취한 지급보증금 전액 15,258,000원을 반환하여야 한다고 주장하면서 이를 이 사건 본소의 예비적 청구로 구한다.

### 나. 피고 주장의 요지

피고는, 원고의 이 사건 계약 위반 및 피고의 해지 통지로 이 사건 계약은 적법하게 해지되었으므로 원고는 지급보증금에서 연체 임대료, 위약제재금, 예정 손해배상액 등을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 점포를 인도하여야 한다고 주장하면서 이 사건 반소로 이를 구한다.

### 3. 판단

#### 가. 이 사건 계약 해지의 적법성 여부

1) 위 기초사실에 의하면, 원고가 1개의 상가에서 1개의 업종만을 운영하기로 한 이 사건 계약에도 불구하고 자신의 승인된 업종을 준수하지 않은 채 동시에 2개 업종의 영업을 하였고, 계약면적을 초과하여 의류 등을 전시하여 공간을 무단으로 점유, 사용을 하였으며, 피고가 2013. 10. 24.

원고에게 '계약면적 외 불법무단 점용, 승인업종 미준수 및 1상가 2점포 운영, 위반사항 지속'을 이유로 이 사건 계약을 해지한다는 통보를 하여 그 무렵 원고에게 위 통보가 도달함으로써 이 사건 계약은 특별한 사정이 없는 한 해지되었다고 봄이 상당하다.

2) 이에 대하여 원고는, ① 공기업인 피고가 우월적 지위를 이용하여 약관에 해당하는 이 사건 계약 조항에 제9조 제나항 계약보증금의 물취, 제10조 계약의 변경, 제14조 영업의 업종, 제24조 중도해지, 제25조 계약의 해제 및 해지, 제27조 위약제재금 등 각 조항을 편입시키는 등 원고의 자유의사를 부당하게 억압한 점, ② 원고의 의류 등 상품 진열은 지하철 이용고객의 동선을 방해하지 않는 범위에 한정되어 수인한도 내이고, 다른 점포들도 마찬가지로 사정인 점, ③ 지하철 역사 내 매장들은 동일 업종이 많고, 이 사건 점포는 가운데에 벽이 있는 구조로 원고가 임차하기 이전에는 편의점, 약세사리점의 2개 업종이 각각 영업하였던 곳이며, B역 역사 내 다른 점포의 임차인 D는 2개 점포를 임차하여 각 다른 업종으로 운영 중임에도 피고가 원고에게만 가운데 벽의 철거도 허용하지 않고, 2개의 업종으로 영업하지 못하게 한 것은 형평에 어긋나는 점, ④ 계약 면적 내에서 의류와 떡을 판매한 원고에 대하여, 피고가 계약위반을 이유로 3차에 걸쳐 위약제재금을 부과한 직후 바로 이 사건 계약을 해지한 점 등을 종합하면, 피고의 이 사건 계약 해지는 부당하게 고객을 자기와 거래하도록 유인, 강제하는 행위이거나 자기의 거래상 지위를 부당하게 이용하여 상대방과 거래하는 행위로서 독점규제법 제23조 제4호, 제5호에 해당하여 공정한 거래를 저해할 우려가 있는 행위인 동시에 그

근거가 되는 이 사건 계약 내용은 고객에게 부당하게 불리한 약관으로, 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 것이어서 약관규제법 제6조에 의하여 모두 무효이므로 피고의 계약 해지는 효력이 없다고 주장한다.

살피건대, 앞서 거시한 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, ① 임대인인 피고로서는 2년 정도로 임대차기간을 정하여 갱신계약을 통하여 임대료를 올릴 수 있음에도 이 사건 계약은 통상적인 임대차기간에 비하여 장기인 5년을 그 임대차기간으로 하고 있는 점, ② 원고는 이 사건 점포 외에도 E역 집단상가 임대차계약의 임차인인 주식회사 F의 대표이사로서 지하철 역사 내 점포의 임대차계약의 관행이나 실무에 대하여 경험이 있을 것으로 보이고, 따라서 이 사건 계약 체결시 현재 원고가 문제삼고 있는 이 사건 계약의 일부 조항들의 내용을 숙지하고 있었을 것으로 쉽게 예상되는바, 이러한 사정에 위 조항들의 내용을 살펴보면, 이 사건 계약의 해지 사유와 무관한 조항이거나, 관련이 있는 조항의 경우에도 원고의 자유의사를 부당하게 억압하였다고는 보기 어려운 점, ③ 지하철 역사는 다수 공중의 원활한 교통 이용을 위한 곳으로 본래 상업적 목적의 공간이라고 할 수 없고, 다만 지하철을 이용하는 승객들의 안전하고 원활한 교통 이용을 방해하지 않는 한도 내에서 이 사건 점포와 같이 일부 공간이 임대되어 상업적 용도로 사용되는 것인바, 이러한 지하철 역사의 본래 목적과 기능, 이 사건 점포의 위치적 특수성 등에 비추어 보면, 임차인으로서 계약면적 내에서 상품을 진열하는 등의 영업 행위만이 허용된다고 할 것인데, 원고가 허용되지 않는 행위를 하였고, 이에 피고가 수차례에 걸쳐 시정을 요구하였음으로 원고는 이에 응하지 아니하였으며, 이러한 원고의 행위가 수인한도 내라거나 주변 임차인들의 관행에 따른 것이라는 원고의 주장을 인정할만한 합리적인 근거가 제시되거나, 관련 사실이 증명되지도 아니한 점, ④ 피고는 원고에게 임대하기 이전에는 이 사건 점포를 포함하여 집단상가 임대차 방식을 택하고 있다가 이를 개별상가 방식으로 전환하여 이 사건 점포에 관하여 임대차계약 입찰을 진행하였고, 그 과정에서 도면을 통하여 이 사건 점포가 1개의 점포임을 명시하였으며, 입찰참가자에게 현장실사 등을 통하여 현황을 파악하여 입찰에 참가하라고 안내하였고, 원고도 이러한 사정을 알고 있었으리라 보이는데, 그럼에도 원고가 단일 업종으로 영업하기로 이 사건 계약을 체결하여 이 사건 점포에 입주한 이후에 임의로 이 사건 점포에서 2개의 업종을 운영한 점, ⑤ B역 내의 다른 임차인 D는 원고의 이 사건 계약체결일자 이전에

계약을 체결하였고, 그 계약 조건 또한 원고와 동일하다고 볼 증거가 없는 상황에서 D가 피고와 2개의 점포에 관하여 임대차계약을 하여 2개 업종을 운영한다는 이유만으로 원고의 1개 점포 내 2개 업종의 영업 행위가 정당화된다고는 할 수 없는 점, ⑥ 앞서 본 3회에 걸쳐 위약제재금 부과된 날짜들(2013. 7. 25. 1차, 2013. 9. 2. 2차, 2013. 10. 7. 3차)과 피고의 계약 해지 통지일(2013. 10. 24.) 등을 보면, 피고가 원고에게 위약제재금을 부과하면서 위반사항의 시정을 요구하고, 해지에 이르는 과정이 특별히 부당하거나 피고의 악의가 개입되었다고 보이지는 아니하는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 계약의 내용들을 약관으로 본다고 하더라도 원고가 지적하는 계약 내용들이 약관규제법에 위배되었다거나, 위 계약 내용 및 그 위반을 근거로 이 사건 계약에서 정한 절차에 따라 이 사건 계약을 해지한 피고의 행위가 독점규제법에 위배된다고 보기 어려우므로 이 사건 계약 해지가 부적법하다는 원고의 위 주장은 이유 없다.

#### **나. 해지에 따른 원고와 피고의 의무**

1) 이 사건 계약은 피고에 의하여 적법하게 해지되었으므로, 특별한 사정이 없는 한, 임차인인 원고는 임대인인 피고에게, 피고가 지정한 인도일인 2013. 11. 9.까지 이 사건 점포를 원상회복하여 인도할 의무가 있고, 피고는 원고에게 지급보증금 잔액 등을 반환할 의무가 있고(다만, 그 범위에 관하여는 아래에서 살펴본다), 이러한 쌍방의 의무는 서로 동시이행관계에 있다.

2) 따라서 원고의 본소 청구 중 이 사건 계약이 적법하게 해지되지 않았음을 전제로 하여 원고의 피고에 대한 임차권의 존속 확인을 구하는 원고의 주위적 주장은 받아들이지 아니한다.

#### **다. 이행보증금, 지급보증금의 반환 여부 및 그 수액**

1) 원고의 주장 원고는 가사 이 사건 계약이 적법하게 해지되었더라도 피고가 공기업의 우월적 지위를 남용하여 이 사건 계약을 일방적으로 해지하였고, 이는 독점규제법 제23조 제4호, 제5호에 위배되어 부당할 뿐만 아니라, 계약보증금과 지급보증금 명목의 돈을 몰취하는 동시에 연체 손해배상예정액을 규정하고 위약제재금 등을 중첩하여 부과하는 이 사건 계약 조항은 고객인 원고에게 부당하게 과중한 손해배상 의무를 부담시키는 약관 조항으로 약관규제법 제8조에 위반되어 무효이므로 피고는 원고에게 이행(계약)보증보험증권과 지급보증금 전액을 반환하여야 한다고 주장하면서 이 사건 본소의 예비적 청구로 이를 구하고 있다.

2) 피고의 반환 범위 가) 이행(계약)보증보험증권과 지급보증금 전액의 반환 의무의 존부

살피건대, 위 가의 2)항에서 살펴본 사정들에 더하여, ① 원고는 이 사건 계약으로 그 계약금액을 152,580,000원으로 정하여 이를 균등분할하여 매월 일정금액의 임대료로 납부하기로 한 것이고, 한편, 원고의 이 사건 계약의 이행 보증을 위한 계약보증금으로 계약금액의 10%에 해당하는 15,258,000원의 별지 목록 기재 이행(계약)보증보험증권을 발급받아 피고에게 교부하였으며(그 보험료는 1,114,720원이다), 또한 원고가 현금으로 지급한 15,258,000원의 지급보증금은 이 사건 계약 체결 이후부터 계약 종료 후 목적물을 명도 또는 원상회복할 때까지 발생하는 원고의 모든 채무의 지급을 보증하기 위한 것인바, 이와 같이 원고가 이 사건 계약에 따라 부담한 금전의 액수, 성격, 지출 방식 등에 비추어 통상의 임대차관계에 비하여 특별히 과중하다고 보이지 않는 점, ② 이 사건 계약에 따르면 원고의 귀책사유로 이 사건 계약이 해지되고, 피고가 지정한 인도일까지 이 사건 점포가 원상회복 및 인도되지 아니하면 계약보증금인 이행(계약)보증보험증권은 위약벌로 몰취되고, 이외에 원고는 지체일수 1일 당, 피고가 지정한 명도일 다음날부터 3개월이 되는 날까지는 월 사용료 2,543,000원의 4/100에 해당하는 101,720원(= 2,543,000원 × 4/100)을, 3개월이 지난 이후부터 6개월이 되는 날까지는 월 사용료의 5/100에 해당하는 127,150원(= 2,543,000원 × 5/100)을, 6개월이 지난 이후부터 인도 완료일까지는 월 사용료의 6/100에 해당하는 152,580원(= 2,543,000원 × 6/100)을 지급하여야 하는데, 이는 원고가 이 사건 점포를 원상회복 및 인도하지 아니한 채 계속 점유, 사용하는 경우에 원고가 지급하여야 할 사용료 내지 손해배상의 액을 이 사건 계약으로 미리 정하여 둔 손해배상액의 예정에 해당한다고 할 것이고, 이 사건 점포를 인도하지 않음으로 원고가 얻는 사용, 수익으로 인한 이득과 그로 인한 피고의 예상되는 피해, 위 예정배상액의 성질, 산정방식과 그에 따른 산정금액 등에 비추어 위 예정 손해배상액의 금액이 과다하다고 보이지는 아니하는 점, ③ 피고가 원고에게 3회에 걸쳐 부과한 위약제재금은 계약의 해지 이전에 원고의 계약상 의무 위반 행위를 시정하기 위하여 부과된 것으로 계약 해지 이후의 문제인 위 위약벌이나 손해배상 예정액과는 별도의 문제이고, 위 위약제재금의 금액 또한 과다하다고 보이지는 아니한 점 등에 비추어 보면, 피고가 원고의 귀책사유로 이 사건 계약이 해지될 경우 위약벌로 계약보증금인 이행(계약)보증보험증권을 몰취하고, 그와 별도로 기존에 부과된 위약제재금을 징수하며,

손해배상액의 예정으로 인도지정일부터 지체일수 1일당 월임대료의 4~6%에 상당하는 금액을 손해배상예정액으로 정한 것을 신의성실의 원칙에 비추어 공정을 잃어 원고에게 부당하게 불리한 조항이라고 보기 어렵다. 따라서 위 이행(계약)보증보험증권 및 지급보증금 15,280,000원 전액을 모두 반환하여야 한다는 원고의 본소 청구 중 예비적 주장은 이유 없다.

나) 지급보증금에서 공제한 연체차임 등의 수액

이 사건 계약상 월임대료는 2,543,000원인데, 원고가 2013. 10.부터 월임대료를 지급하지 않은 채 이 사건 점포를 계속 사용, 수익 중인 사실과 이 사건 계약에 의하면 지급보증금 15,280,000원에서 원고의 연체료, 체납관리비, 임대료, 손해배상 등 기타 미납금의 순서로 공제하기로 하였던 사실은 앞서 본 바와 같다.

이에 의하면, 지급보증금인 위 15,280,000원에서 ① 원고가 2013. 10. 1.부터 2013. 11. 9.까지 미납한 월임대료로 피고가 인정하는 합계 3,305,899원[= 해지 이전의 2013. 10.분 임대료 1,968,774원(= 2,543,000원 × 24일/31일, 원 미만 버림, 이하 같다) + 해지 이후인 2013. 10. 25.부터 지정명도일인 2013. 11. 9.까지 일할 계산한 임대료 1,337,125원(= 2,543,000원 × (7일/31일 + 9일/30일))], ② 종전에 부과된 위약제재금 합계 1,525,800원(= 254,300원 + 508,600원 + 762,900원)을 공제하면, 10,426,301원(= 15,280,000원 - 1,968,774원 - 1,337,125원 - 1,525,800원)이 되고, 위 10,426,301원에서 다시 ③ 이 사건 계약 제26조 제다항에 따라 일할계산 방식으로 산정한 금액, 즉, 지정인도일 다음날인 2013. 11. 10.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지, 다만, 2013. 11. 10.부터 그로부터 3개월이 되는 2014. 2. 9.까지는 매일 월임대료 2,543,000원의 4/100인 101,720원(= 2,543,000원 × 4/100), 그 다음날부터 지정명도일 다음날부터 6개월이 되는 2014. 5. 9.까지는 매일 월 사용료의 5/100인 127,150원(= 2,543,000원 × 5/100), 그 다음날부터 인도 완료일까지는 매일 월 사용료의 6/100인 152,580원(= 2,543,000원 × 6/100)의 각 비율로 계산한 돈이 공제되어야 한다.

## 라. 소결

따라서, 반소청구에 따라 원고는 피고에게, 피고로부터 10,426,301원에서 지정인도일 다음날인 2013. 11. 10.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지, 다만, 그 중 2013. 11. 10.부터 2014. 2.

9.까지는 매일 101,720원, 그 다음날부터 2014. 5. 9.까지는 매일 127,000원, 그 다음날부터는 위 인도완료일까지는 매일 152,580원의 각 비율로 계산한 손해배상액을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 이 사건 점포를 인도할 의무가 있다. 한편, 본소청구와 관련하여, 이 사건 계약은 적법하게 해지되어 원고에게는 더 이상 그에 기한 임차권이 존재하지 않으므로 원고와 피고 사이의 임차권의 존속을 주장하는 원고의 주위적 주장은 이유 없고, 계약보증금인 별지 목록 기재 이행(계약)보증보험증권의 반환과 지급보증금 전액의 지급을 구하는 원고의 예비적 주장도 받아들이지 아니한다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 본소청구는 모두 이유 없으므로 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사임혜진**

별지