

서울중앙지방법원 2019. 4. 26 선고 2018가합535561(본소), 2018가합577008(반소) 판결
[임대차보증금 · 근저당권설정등기말소]

재판경과

서울고등법원 2020. 1. 22 선고 2019나2023372(본소), 2019나2023389(반소) 판결
서울중앙지방법원 2019. 4. 26 선고 2018가합535561 판결

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고(반소피고)들 소송대리인 법무법인 민

담당변호사 김영민, 고태관, 황성업

피고(반소원고) C

소송대리인 법무법인 시현

담당변호사 전준호

변론 종결 2019. 4. 5.

판결 선고 2019. 4. 26.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게 각 227,464,312원 및 이에 대하여 2018. 7. 25.부터 2019. 4. 26.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

2. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)로부터 제1항 기재 각 돈을 지급받은 다음 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 서울중앙지방법원 2010. 5. 14. 접수 제30090호로 마친 근저당권설정등기, 같은 법원 2014. 4. 28. 접수 제97052호로 마친 근저당권설정등기, 같은 법원 2015. 9. 10. 접수 제247786호로 마친 근저당권설정등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고(반소피고)들의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 원고(반소피고)들에 대한 나머지 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 50%는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 각 410,076,447원 및 그 중 335,076,447원에 대하여는 2018. 4. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을, 75,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 반소

원고들은 피고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 2010. 5. 14. 접수 제30090호로 마친 근저당권설정등기, 같은 법원 2014. 4. 28. 접수 제97052호로 마친 근저당권설정등기, 같은 법원 2015. 9. 10. 접수 제247786호로 마친 근저당권설정등기의 각

말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 이 사건 임대차계약의 체결

1) 원고들은 2007.경 피고로부터 서울 강남구 D건물 5층을 임차하다가 2010. 2. 1.경부터 위 D건물 3층에 있는 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 임차하여 'E안과'를 운영하였고, 2015. 1.경 피고로부터 이 사건 건물을 임대차기간 2015. 2. 1.부터 2020. 1. 31.까지, 임대차보증금 700,000,000원, 차임 월 19,284,000원(부가가치세 별도)으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였으며, 이 사건 임대차계약의 내용 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

제4조(중도해지 및 위약금 부과)

- ① 본 계약을 중도해지하고자 할 경우에는 원고들과 피고는 6개월 전에 상대방에게 서면 통지하여야 한다.
- ② 원고들이 제4조 제1항과 제16조에 해당하는 사유로 계약이 해지될 때의 위약금은 3개월 분의 차임 상당 금액을 피고에게 지급하기로 한다.

제7조(관리비 및 세금)

- ① 원고들은 매월 관리비로 9,520,000원(부가가치세 별도)을 피고에게 당월 말일까지 납부하여야 한다.
- ② 전용전기료는 원고들이 별도 설치한 계량기 사용 계침에 의해 실비 부담으로 하고 매월 말일까지 임대인(피고)에게 납부하여야 한다.

제19조(명도 및 원상복구)

- ① 이 계약이 종료된 때에는 원고들은 종료일 이내에 원고들의 소유물 및 재산을 반출하여야 하며

피고의 소유재산을 반환하고 피고에게 임대차물건 전부를 명도하여야 한다.

② 원고들이 부설한 설비, 칸막이, 기타 구조상의 변조시설은 원고들의 비용으로 반출하여 이 계약 체결 당시의 원상으로 복구하여야 한다. 단, 피고가 부담한 외벽공사 및 칸막이 공사는 제외하기로 한다.

③ 원고들은 어떠한 사정으로 원고들 소유물 및 재산을 반출하지 못하였거나 또는 임대차물건을 원상으로 복구하여 명도하지 못하였을 경우에는 원고들은 이 계약이 종료된 날로부터 기산하여 실제로 명도 또는 복구된 날까지 통상 임차료의 2배에 해당하는 금액을 손해배상금으로써 피고에게 지급하여야 한다.

④ 원상복구기간에도 임대료 및 관리비는 납부하여야 한다.

2) 원고들과 피고는 2018. 1. 19. 이 사건 임대차계약의 내용 중 일부를 다음과 같이 변경하였다.

1. 변경내용

소재지	이 사건 건물(899.2㎡)
임대차보증금	700,000,000
월 차임	19,284,000
월 관리비	9,520,000
합계	28,804,000

2. 본 변경계약서는 2018. 2. 1.부터 적용한다.

3. 전기 및 수도 전용, 공용 실비 청구는 2018. 2. 1.부터 적용한다.

4. 기존 주차대수 6대에서 3대로 축소한다.

5. 상기 변경계약 외의 조항은 기존 임대차계약서 내용을 준용한다.

나. 이 사건 각 근저당권설정등기의 경료

피고는 원고들에게 임대차보증금의 반환을 담보하기 위하여 이 사건 건물에 관하여, ① 2010. 5. 13. 채무자 피고, 근저당권자 원고들로 정한 근저당권설정계약을 체결하고, 그 다음 날 서울중앙지방법원

접수 제30090호로 채권최고액 291,800,000원의 근저당권설정등기를, ② 2014. 4. 28. 채무자 피고, 근저당권자 원고들로 정한 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 서울중앙지방법원 접수 제97052호로 채권최고액 361,000,000원의 근저당권설정등기를, ③ 2015. 9. 10. 채무자 피고, 근저당권자 원고들로 정한 근저당권설정계약을 체결하고, 같은 날 서울중앙지방법원 접수 제247786호로 채권최고액 47,200,000원의 근저당권설정등기를 각 마쳐주었다(이하 이를 통틀어 '이 사건 각 근저당권설정등기'라고 한다).

다. 원고들의 이 사건 임대차계약 해지통보 및 퇴거 경위

- 1) 원고 A은 2018. 1. 24. 피고에게, 원고들이 2018. 4. 말경 이 사건 건물에서 퇴거할 예정이고 그 때까지 신규임차인을 구하겠다는 취지의 내용증명을 발송하였다.
- 2) 피고는 2018. 4. 20. 원고들에게 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소 및 시설물포기각서와 계약종료확인서에 각 날인을 완료한 때부터 7일 이내에 원상복구비용, 위약금, 부동산중개수수료 등을 공제한 나머지 임대차보증금 504,922,640원을 지급하겠다는 취지의 내용증명을 발송하였으나, 원고들은 피고에게 2018. 3.분 주차료 1,789,150원, 2018. 4.분 주차료 831,050원, 2018. 4.분 전기료 991,650원, 2018. 4.분 차임 및 관리비를 지급하지 않은 채 2018. 4. 23.경 이 사건 건물에서 퇴거하여 서울 강남구 F건물, 7층으로 이전하였다.
- 3) 피고는 2018. 5. 24.과 2018. 6. 1. 원고들에게 이 사건 건물에 관한 원상복구를 요청하였으나 원고들이 이를 이행하지 않자, 2018. 6. 21.경 이 사건 건물의 내부 철거공사비용으로 50,000,000원을 지출하였다.

라. 피고의 공탁

피고는 원고들을 피공탁자로 하여, 2018. 10. 26. 이 법원 2018년 금 제25796호로 281,782,122원을, 같은 날 이 법원 2018년 금 제26016호로 38,156원을 각 공탁하였다.
[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2 내지 6, 10호증의 각 기재, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소 중 임대차보증금반환청구 부분 및 반소청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고들의 주장 원고들은 2017. 12. 말경 이 사건 건물에 관한 임대차 업무를 실질적으로 담당하고 있는 피고의 아들인 H과 사이에, 원고들과 동일한 조건의 신규임차인을 주선하는 것을 조건으로 위약금 등의 비용 부담 없이 이 사건 임대차계약을 해지하기로 구두로 합의(이하 '이 사건 조건부 구두합의'라고 한다)하였다. 원고들은 신규임차인으로 이 사건 건물 근처에서 'I안과'를 운영하던 J을 주선하여 이 사건 조건부 구두합의의 조건을 성취시켰고 피고에게 이 사건 건물을 인도하였으므로, 피고는 원고들에게 임대차보증금 700,000,000원에서 원고들이 미납한 2018. 3.분 주차료 1,789,150원, 2018. 4.분 주차료 831,050원, 2018. 4.분 전기료 991,650원, 2018. 4. 23.까지 차임 및 관리비 26,235,256원[= 34,219,900원(= (월 차임 20,769,000원 + 월 관리비 10,340,000원) × 부가가치세 10%) × 23일/30일, 원 미만 버림]을 공제한 나머지 670,152,894원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 원고들과 피고 사이에 이 사건 조건부 구두합의를 한 사실이 없으므로 이 사건 임대차계약은 원고들이 피고에게 중도해지를 통보한 2018. 1. 24.부터 이 사건 임대차계약 제4조 제1항에 따라 6개월이 경과한 2018. 7. 24. 종료되었다. 피고는 원고들에게 연체차임, 위약금, 원상복구비용 등 합계 422,303,675원의 채권을 보유하고 있고 위 임대차보증금에서 이를 공제하고 남은 돈 및 이에 대한 지연손해금 합계 281,820,278원을 변제공탁함으로써 이 사건 각 근저당권의 피담보채무인 임대차보증금반환채무가 소멸하였으므로, 원고들은 피고에게 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이 사건 조건부 구두합의의 인정 여부

앞서 본 기초 사실에 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들이 피고와 이 사건 조건부 구두합의를 한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 조건부 구두합의가 있었음을 전제로 그 조건이 성취되었다는 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 임대차계약에는 원고들이 부담하여야 하는 위약금, 원상복구의무, 원상복구의무 불이행에 따른 손해배상 등에 관하여 규정되어 있음에도 원고들에게 유리한 내용인 이 사건 조건부 구두합의에 관한 처분문서가 전혀 존재하지 않는다는 것은 쉽게 납득하기 어렵다.

② 원고들은 E안과의 이전을 예정하고 있던 상황에서 2018. 1. 19. 피고와 이 사건 임대차계약의 내용 중 월 차임 및 관리비의 인상, 주차대수의 축소 등 원고들에게 불리하게 변경하는 계약을 체결할 때, 임대차기간 종료일을 앞당긴다거나 중도해지에 따른 위약금 등의 산정기준을 원고들에게 유리한 내용으로 서면화할 수 있었음에도 이를 요구한 흔적을 찾아보기 어렵다.

③ 원고 A은 2018. 3. 29. 피고로부터 이 사건 임대차계약의 내용 중 임대차기간을 '2015. 2. 1.부터 2020. 1. 31.까지'에서 '2015. 2. 1.부터 2018. 4. 23.까지'로, 원고들의 원상복구의무를 면제하는 대신 위약금으로 3개월분의 차임을 지급하는 내용으로 변경계약을 제안받았을 때도, 위 변경계약의 내용이 이 사건 조건부 구두합의와 다르다는 이유로 항의하거나 이 사건 조건부 구두합의에 따른 계약서 작성을 요구하였다는 사정도 보이지 않는다.

다. 이 사건 임대차계약의 종료시기 및 임대차보증금반환의무의 발생

살피건대, 이 사건 조건부 구두합의를 인정하기 어려운 이상, 이 사건 임대차계약은 제4조 제1항에 따라 원고 A의 중도해지 의사표시가 담긴 내용증명이 피고에게 도달한 2018. 1. 24.부터 6개월이 경과한 2018. 7. 24. 적법하게 해지되어 종료되었고, 원고들은 2018. 4. 23.경 이 사건 건물에서 퇴거하여 피고에게 인도한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

라. 임대차보증금 반환 범위

1) 피고의 공제 항변에 관한 판단 가) 임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 특별한 사정이 없는 한 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대인은 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다고 할 것이다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 등 참조).

피고는 위 임대차보증금에서 이 사건 임대차계약 종료일인 2018. 7. 24.까지의 연체차임, 위약금, 원상복구비용 등을 공제하여야 한다고 항변하므로 살피건대, 이 사건 임대차계약의 월 차임이 20,769,000원, 월 관리비가 10,340,000원(각 부가가치세 별도)인 사실, 원고들이 2018. 3.분

주차료 1,789,150원, 2018. 4.분 주차료 831,050원, 2018. 4.분 전기료 991,650원, 2018. 4.분 차임 및 관리비를 지급하지 않은 채 2018. 4. 23.경 이 사건 건물에서 퇴거한 사실, 이 사건 임대차계약 제4조 제2항에서 정한 위약금이 3개월분의 차임 상당액인 사실, 피고가 2018. 6. 21.경 이 사건 건물의 내부 철거공사비용으로 50,000,000원을 지출한 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고는 원고들에게 임대차보증금 700,000,000원에서, ① 2018. 4.부터 위 임대차 종료일인 2018. 7. 24.까지의 차임 및 관리비 합계 129,152,525원[= {(월 차임 20,769,000원 + 월 관리비 10,340,000원) × 부가가치세 10%}×(3개월 + 24일/31일), 원 미만 버림, 이하 같다], ② 2018. 3.분 주차료, 2018. 4.분 주차료, 2018. 4.분 전기료 합계 3,611,850원(= 1,789,150원 + 831,050원 + 991,650원), ③ 위약금 62,307,000원(월 차임 20,769,000원 × 3배), ④ 이 사건 임대차계약 제19조 제2항에서 정한 원상복구비용 50,000,000원을 공제한 나머지 454,928,625원을 지급하여야 한다.

나) 이에 대하여 피고는 이 사건 임대차계약 제19조 제3항에 따라 위 임대차보증금에서 원고들의 원상복구 지연에 따른 손해배상으로 136,879,600원을 추가로 공제하여야 한다고 주장하나, 원고들이 2018. 4. 23.경 이 사건 건물에서 퇴거하여 피고에게 인도한 사실, 피고가 이 사건 임대차계약 종료일인 2018. 7. 24.보다 앞선 2018. 6. 21.경 이 사건 건물의 내부 철거공사비용으로 50,000,000원을 지출한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 이 사건 임대차계약 제19조 제3항에서 손해배상을 청구하기 위한 요건으로 정한 '이 계약이 종료된 날로부터 기산하여 실제로 명도 또는 복구된 날까지'의 요건을 충족하지 못하였다고 봄이 타당하다 할 것이므로 이를 임대차보증금에서 공제하지 아니한다.

다) 또한 원고들은 피고 측의 직원인 G으로부터 원상복구의무를 면제받았으므로 그 비용을 공제하여서는 아니 된다는 취지로 주장하나, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 임대차계약 제19조에서 정한 원고들의 원상복구의무를 면제받았다고 보기 어려울 뿐만 아니라 상당한 비용이 소요되는 원상복구의무와 관련하여 피고에게 명확한 확인도 없이 피고 측의 직원인 G으로부터 면제받았다는 것도 쉽게 납득하기 어려운 점에 비추어 보면, 원고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 피고의 변제공탁 주장에 관한 판단 피고는 2018. 10. 26. 원고들에게 합계 281,820,278원을 변제공탁하여 피고의 원고들에 대한 임대차보증금반환채무가 소멸하였다고 주장하나, 변제공탁이 유효하려면 채무 전부에 대한 변제의 제공 및 채무 전액에 대한 공탁이 있어야 하고, 채무 전액이 아닌 일부에 대한 공탁은 그 부족액이 아주 근소하다는 등의 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 채권자가 이를 수락하지 않는 한 그 공탁 부분에 관하여서도 채무소멸의 효과가 발생하지 아니하는바(대법원 2005. 10. 13. 선고 2005다37208 판결 참조), 위 변제공탁일인 2018. 10. 26. 피고가 공탁한 위 281,820,278원은 앞서 살펴 본 임대차보증금 잔액인 454,928,625원 및 이에 대한 지연손해금에 훨씬 미치지 아니하므로, 달리 원고들이 이를 수락하였다는 점에 관한 주장·입증이 없는 이상2) 위 변제공탁으로 임대차보증금반환채무가 소멸되었다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 소결론

피고는 이 사건 각 근저당권설정등기의 피담보채무 전액을 변제하여 소멸시키지 못하였으므로 피고의 반소청구는 이유 없으나, 그 청구 중에는 확정된 잔존채무의 변제를 조건으로 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소를 구한다는 취지까지 포함되어 있는 것으로 해석하여야 하고, 이러한 경우에는 장래이행의 소로서 미리 청구할 필요가 있다고 보아야 할 것이므로(대법원 1996. 2. 23. 선고 95다9310 판결 등 참조), 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 앞에서 인정한 임대차보증금 잔액으로 각 227,464,312원(= 454,928,625원 × 1/2) 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약 종료일 다음 날인 2018. 7. 25.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 4. 26.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고들은 피고로부터 위 각 돈을 지급받은 다음 피고에게 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 본소 중 권리금 회수방해에 따른 손해배상청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

피고는 정당한 사유 없이 원고들의 주선으로 이 사건 건물에 관한 신규임차인이 되려는 J과

임대차계약의 체결을 거절하였다. 따라서 피고는 원고들이 이 사건 임대차계약 종료 시 신규임차인이 되려는 J으로부터 권리금(150,000,000원)을 지급받는 것을 방해하여 원고들에게 손해를 발생하게 하였으므로 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제3항, 제1항 제4호에 따라 원고들에게 손해배상으로 권리금 상당액인 각 75,000,000원(= 150,000,000원 × 1/2) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 갑 제3호증의 기재 및 증인 J, K의 각 증언에 의하면, J이 2018. 3. 중순경 이 사건 건물에 관한 임대차 업무를 실질적으로 담당하고 있는 피고의 아들인 H을 만났을 때 H이 이 사건 건물의 배관에 문제가 있어 배관공사와 난방공사를 하여야 하기 때문에 원상복구를 해야 할 것 같다는 취지로 말을 한 사실, 피고 측의 직원인 G이 2018. 3. 22. J 측의 직원인 K에게 기존 인테리어를 그대로 사용하는 것으로 임대차계약을 체결하자고 연락하였지만, 그 다음 날 피고가 L안과와 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결하게 되었다고 통보한 사실은 인정할 수 있다.

그러나 갑 제10, 11호증의 각 기재, 증인 K, G의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 정당한 사유 없이 원고들이 주선한 J과 임대차계약의 체결을 거절하는 등 원고들이 권리금을 지급받는 것을 방해하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 본소청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① G이 2018. 3. 22.과 2018. 3. 23. K에게 이 사건 건물에 관한 임대차계약의 체결 여부를 조속히 결정하여 달라고 촉구한 사실에 비추어 볼 때, 피고가 J과 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하지 못한 이유에는 이 사건 건물에서 발생할 수 있는 누수와 관련하여 기존 인테리어의 원상복구 문제 및 J측의 다른 원장들과의 협의 문제로 인한 의사결정의 지연도 포함되어 있었다고 보인다.

② 앞서 본 바와 같이 이 사건 조건부 구두합의를 인정하기 어려운 이상, 피고가 J에게 원고들이 운영하던 E안과의 인테리어를 그대로 사용할 수 있게 해주어야 할 의무를 부담한다고 볼 수 없을 뿐만 아니라 이 사건 건물의 노후화로 인한 누수발생 가능성과 관련하여 원상복구가 필요할 수 있다는 취지로 설명한 것이 부당하다고 보이지는 않는다.

③ 피고는 2018. 3. 26. L안과를 운영하려는 M 등과 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금을 500,000,000원, 월 차임을 24,364,000원(부가가치세 별도)으로 정한 임대차계약을 체결하였는데, 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 및 월 차임과 종합적으로 비교하여 보았을 때 피고가 부당한 이익을 얻기 위해 J측과 임대차계약의 체결을 거부하였다고 보이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 본소청구 및 피고의 원고들에 대한 이 사건 반소청구는 위 각 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 본소청구 및 반소청구는 각 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김정곤

판사이진아

판사김재호

별지

1) 이에 대해 피고는 월 차임에 관리비 및 부가가치세까지 더한 금액을 기준으로 산정한 위약금 102,659,700원(= 34,219,900원 × 3배)의 공제를 주장하나, 이 사건 임대차계약 제4조 제2항에 의하면 위약금으로 '3개월분의 임차료 상당 금액'으로 정하고 있는데 제6조(월 임대료)에서 임대료와 부가가치세를 구분하고 있고 제7조에서 관리비를 따로 정하고 있는 것을 고려하면, 위 '3개월분의 임차료 상당 금액'은 부가가치세를 더하지 않은 월 차임 20,769,000원을 의미한다고 봄이 상당하므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 변론종결일 현재 원고들은 채권의 (일부) 변제에 충당한다는 유보의 의사표시를 하고 수령한 사실이 없는 것으로 보인다.