

서울고등법원 2020. 1. 22 선고 2019나2023372(본소), 2019나2023389(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), 항소인 1. A

2. B

원고(반소피고)들 소송대리인 법무법인 공감파트너스 담당변호사 안성준

피고(반소원고), 피항소인 C

소송대리인 법무법인 시헌 담당변호사 전준호

변론 종결 2019. 11. 27.

판결 선고 2020. 1. 22.

제1심판결 서울중앙지방법원 2019. 4. 26. 선고 2018가합535561(본소),
2018가합577008(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지

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

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.

항 소 취 지

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고들 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고들에게 각 182,612,135원 및 그중 107,612,135원에 대하여 2018. 4. 24. 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈과 75,000,000원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 이 법원의 심판 범위

원고들은 제1심에서 본소로 임대차보증금의 반환을 청구하고, 피고는 반소로 위 임대차보증금반환채권을 담보하기 위하여 설정한 각 근저당권설정등기의 말소등기절차 이행을 구하였는데, 제1심법원은 본소청구와 반소청구를 모두 일부 인용하였다. 이에 대하여 원고들만이

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 원고들 패소 부분에 대하여 불복하여 항소하였으므로1), 이 법원의 심판대상은 본소청구 중 원고들 패소 부분에 한정된다.

2. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는, 제1심 판결문의 해당 부분을 아래와 같이 고치고, 제3항 이하에서 이 사건 항소의 적법 여부에 관한 피고의 본안전항변 및 원고들이 이 법원에서 추가한 위약금 감액 주장에 관하여 추가로 판단하는 이외에는 제1심 판결문의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다(다만, 이 법원의 심판 범위에서 배제된 반소청구 부분은 제외한다).

[고치는 부분]

○ 제1심 판결문 제8면 제11행 다음에 아래 내용을 추가한다.

『④ 원고들이 제출한 증거에 의하면, 원고들과 피고 사이에 2018년 1월경부터 2018년 3월경까지 이 사건 임대차계약을 원고들에게 불리한 내용으로 일부 변경하거나 피고 측이 원상복구의무를 면제하는 취지의 변경계약을 다시 제안하는 등 원고들의 퇴거를 전제로 한 상호 간의 교섭과정이 있었던 사실은 인정된다. 그러나 그러한 사정들만으로 원고들과 피고 사이에 최종적으로 원고들이 주장하는 바와 같은 이 사건 조건부 구두합의에 관한 의사의 합치가 있었음을 인정하기에는 부족하다.』

○ 제1심 판결문 제10면 제17행부터 제12면 제1행까지를 아래와 같이 고친다.

『2) 피고의 변제 항변에 관한 판단

피고는, 제1심판결이 선고된 이후 원고들에게 제1심판결이 지급을 명한 돈을 전부 변제하였으므로, 피고의 원고들에 대한 임대차보증금반환채무가 전부 소멸하였다고 항변한다.

을 제6, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고는 제1심 계속 중인 2018. 10. 26. 민법 제487조에 근거하여 원고들이 수령을 거절하고 있다는 이유로 원고들을 피공탁자로 하여 합계 281,820,278원(= 서울중앙지방법원 2018년 금 제25796호 281,782,122원 + 서울중앙지방법원 2018년 금 제26016호 38,156원)을 공탁한 사실, ② 피고는 제1심판결 선고 이후인 2018. 5. 1. 원고들에게 제1심판결에서 지급을 명한 판결원리금 473,063,450원(= 원금

454,928,624원 + 이자 18,134,826원)에서 앞서 공탁한 281,820,278원을 공제한 191,243,172원(= 473,063,450원 - 281,820,278원)을 지급하고, 원고들이 위 공탁금을 출급할 수 있도록 승낙서 등 제반 서류를 제공한 사실, ③ 원고들은 같은 날 제1심판결에 따른 판결금 전액을 영수하였고, 더 이상 피고로부터 지급받을 채권이 남지 않았다는 취지의 영수증을 작성하여 피고의 소송대리인에게 교부한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고의 원고들에 대한 임대차보증금반환채무는 변제로 전부 소멸하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

마. 소결론

그렇다면 원고들의 본소청구 중 임대차보증금반환청구 부분은 받아들일 수 없다.』

3. 피고의 본안전항변에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

원고들과 피고는 제1심판결 선고 이후 제1심판결에 따라 임대차보증금반환의무와 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소등기절차 이행의무를 서로 이행하였을 뿐 아니라 원고들은 피고로부터 지급받을 돈이 남아있지 아니함을 확인하는 내용의 영수증을 작성하여 피고에게 교부하였다. 이로써 원고들과 피고는 항소를 제기하지 않기로 합의하였으므로, 원고들의 이 사건 항소는 위와 같은 불상소합의에 위반하여 부적법하다.

나. 판단

1) 불상소합의와 같은 소송행위의 해석은 일반 실체법상의 법률행위와는 달리 내심의 의사가 아닌 철저한 표시주의와 외관주의에 따라 그 표시를 기준으로 하여야 하고 표시된 내용과 저촉되거나 모순되어서는 아니 된다. 다만 당해 소송제도의 목적과 당사자의 권리구제 필요성 등을 고려할 때 그 소송행위에 관한 당사자의 주장 전체를 고찰하고 그 소송행위를 하는 당사자의 의사를 참작하여 객관적이고 합리적으로 소송행위를 해석할 필요는 있다. 따라서 불상소의 합의처럼 그 합의의 존부 판단에 따라 당사자들 사이에 이해관계가 극명하게 갈리게 되는 소송행위에 관한 당사자의 의사해석에 있어서는, 표시된 문언의 내용이 불분명하여 당사자의 의사해석에 관한 주장이 대립할

소지가 있고 나아가 당사자의 의사를 참작한 객관적·합리적 의사해석과 외부로 표시된 행위에 의하여 추단되는 당사자의 의사조차도 불분명하다면, 가급적 소극적 입장에서 그러한 합의의 존재를 부정할 수밖에 없을 것이다(대법원 2002. 10. 11. 선고 2000다17803 판결 등 참조).

2) 을 제6, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고들은 제1심판결 선고 이후인 2019. 5. 1. '피고의 소송대리인 법무법인 시현(담당변호사 N)으로부터 각 95,621,586원(합계 191,243,172원)을 지급받음으로써 피고가 이미 공탁한 281,820,278원까지 더하여 제1심판결에 따른 판결금 전액을 지급받았으므로 이를 영수하고, 더 이상 원고들이 피고로부터 지급받을 돈이 남아있지 아니함을 확인합니다. 또한 제1심판결에 따라 피고에 대한 근저당권말소등기절차 이행에 협력할 것을 확인합니다'는 내용의 영수증을 작성하여 피고의 제1심 소송대리인에게 교부한 사실, ② 피고는 2019. 5. 8. 이 사건 각 근저당권설정등기에 관하여 2019. 5. 1.자 해지를 이유로 말소등기를 마친 사실은 인정된다.

3) 그러나 다음 ① 내지 ③ 사정을 종합하면, 위 인정사실만으로 원고들이 피고와 항소를 제기하지 않기로 합의하였다거나 항소권을 포기하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 본안전항변은 받아들일 수 없다.

① 위 영수증의 문언 자체에 의하더라도, 원고들과 피고가 제1심판결에 대하여 항소를 제기하지 않거나 포기하기로 약정하였다는 취지의 명시적인 기재는 찾을 수 없다.

② 위 영수증의 문언 중 '더 이상 원고들이 피고로부터 지급받을 돈이 남아있지 아니함을 확인합니다'라는 표현은 단지 원고들은 제1심판결이 피고에 대하여 지급을 명한 금액 전부를 영수하였다는 취지에 불과한 것으로 보이고, 이를 넘어서서 원고들이 제1심판결에 따라 피고와의 분쟁을 종결짓고 더 이상 항소 등의 방법으로 다투지 않겠다는 의사를 표시한 것이라고 볼 수는 없다.

③ 원고들과 피고가 제1심판결이 인정한 임대차보증금반환의무 및 이 사건 각 근저당권설정등기의 말소등기절차 이행의무를 서로 임의로 이행하였다고 하여 곧바로 상소권까지 포기한 것이라고 선뜻 단정하기는 어렵다.

4. 원고들의 위약금 감액 주장에 관한 추가 판단

가. 원고들의 주장 요지

설령 원고들이 피고에게 이 사건 임대차계약 제4조 제2항에 따라 위약금으로 '3개월분의 차임 상당액'을 지급할 의무가 있다고 하더라도, 손해배상액의 예정에 해당하는 위 위약금은 부당히 과다하므로, 감액되어야 한다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약 제4조 제2항은 원고들의 서면통지로 이 사건 임대차계약이 중도해지되는 경우 원고들은 피고에게 '3개월분의 차임 상당액'을 위약금으로 지급하도록 정하고 있는 사실, 원고들의 중도해지로 발생한 위약금이 62,307,000원(= 월 차임 20,769,000원 × 3개월, 이하 '이 사건 위약금'이라 한다)인 사실은 앞서 인용한 제1심 판결에서 인정한 바와 같다. 이러한 위약금 약정은 손해배상액의 예정으로 추정되므로(민법 제398조 제4항), 이 사건 위약금은 원고들이 이 사건 임대차계약을 중도해지한 경우에 관한 손해배상액의 예정이라고 봄이 상당하다.

2) 민법 제398조 제2항은 "손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다."고 규정하고 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'는 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회 관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻한다(대법원 2014. 4. 24. 선고 2012다58906 판결 등 참조).

갑 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음 ① 내지 ③ 사실 및 사정을 종합하면, 이 사건 위약금이 원고들에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우로서 부당히 과다한 경우라 볼 수 없다. 따라서 원고들의 이 부분은 주장은 이유 없다.

① 이 사건 임대차계약을 체결하고 해지한 경위에 비추어 이 사건 임대차계약이 피고의 임대인으로서의 우월적 지위에 기초하여 임차인인 원고들에게 불리한 내용으로 체결된 것이라고 보기는 어렵다.

② 이 사건 임대차계약 제4조 제2항에서 임차인인 원고들의 중도해지에 대한 위약금을 규정한 것은, 신규임차인을 유치하기 위한 중개수수료, 신규임차인을 유치하기까지 소요되는 월 차임 상당의 일실수입 등 계약기간이 준수되었다면 발생하지 않았을 피고의 손해를 전보하고, 임차인으로 하여금

계약기간을 준수하도록 강제하기 위한 것으로 보인다.

③ 원고들과 피고가 위약금을 예정한 동기, 이 사건 임대차계약에서 정한

임대차보증금(700,000,000원) 및 월차임(20,769,000원)의 규모 및 임대차계약의 일반적인 거래관행에 비추어 '3개월분의 차임 상당액(62,307,000원)'으로 정해진 이 사건 위약금이 원고들에게 지나치게 가혹하다고 보기 어렵다.

④ 위약금을 규정한 이 사건 임대차계약 제4조 제2항은 이 사건 임대차계약이 최초로 체결된 2015년 1월경부터 계약상 명시되어 있었으므로, 원고들로서는 이 사건 임대차계약을 중도해지하는 경우 피고에게 이 사건 위약금을 지급하여야 한다는 사정을 알았거나 알 수 있었던 것으로 봄이 상당하다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소 부분은 제1심판결 선고 이후 피고의 변제에 따라 결과적으로 이와 결론을 달리하게 되었으나, 이에 대하여 항소를 하지 아니한 피고에게 유리하고 항소인인 원고들에게 불리하도록 제1심판결을 변경할 수는 없으므로, 결국 이유 없는 원고들의 항소만 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장석조

판사박성준

판사한기수

별지

1) 한편, 이 사건 기록에는 반소에 관한 항소심의 사건번호가 기재되어 있으나, 반소에 관하여는 원고들과 피고 모두 항소하지 아니하였다.