

서울고등법원 2020. 4. 21 선고 2019나2042779 판결 [임차보증금반환청구 등]

전 문

원고, 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 변호사 김보건

피고, 항소인 겸 피항소인

B

소송대리인 법무법인 화담

담당변호사 김영재

변론 종결 2020. 4. 2.

판결 선고 2020. 4. 21.

제 1 심 판결 서울서부지방법원 2019. 9. 5. 선고 2019가합31580 판결

주 문

1. 원고와 피고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 330,000,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 11.부터 2019. 7. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한 다. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 12.부터 2019. 7. 25.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(항소취지 기재 일반원칙에 따라 이와 같이 기재한다).

나. 피고

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다. 피고는 원고에게 298,681,757원 및 이에 대하여 2019. 3. 12.부터 2019. 9. 5.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

2. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는, 제1심판결의 해당 부분을 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하고, 원고와 피고가 이 법원에서 강조하거나 추가하는 주장에 관하여 다음의 '2. 추가 판단'을 추가하는 외에는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

- 제4면 제10행(표 부분을 제외한 글의 줄 수 기준)의 "증인 F"를 "제1심 증인 F"로 고쳐 쓴다.
- 제5면 제16행 "피고가 드는 사정이나 제출한 증거만으로"를 "피고가 드는 사정이 나 제출한 증거들 및 당심 증인 H의 증언만으로"로 고쳐 쓴다.

○ 제6면 제10행, 제18행의 "G"를 "F"로 각 고쳐 쓴다.

) 제7면 제2행부터 제7행까지의 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『6 피고는, 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고에게 교부한 견적서에 비해 새시공사 항목을 저렴하게 책정하는 대신에 나머지 항목의 공사비를 높게 책정하고 보다 고급 자재를 사용하여 인테리어 공사를 마쳤다고 주장하나, 이러한 사정만으로 앞서 본 측정결과와 신뢰성을 배척하기에는 부족하다.』

○ 제7면 제7행의 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『7 피고는, 현재 이 사건 아파트에 새로운 임차인이 아무런 문제를 제기하지 않고 거주하고 있는 점에 비추어 보면 피고가 원고에게 임대인으로서의 의무를 불이행하였다고 볼 수 없다고도 주장하나, 이와 같은 사정만으로 피고가 원고의 입주 당시 이 사건 아파트를 사용·수익할 수 있는 상태로 인도하고 유지하지 못하였다는 위 인정을 뒤집기는 어렵다.』

○ 제7면 제13행의 "원고 주장을 뒷받침하는 점" 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『(이 사건 아파트에 인테리어 공사를 시행한 H도 이 사건 아파트의 실내공기질 측정 당시 원고로부터 냄새가 지독해서 양초를 켜야만 했다는 취지의 말을 들었다고 진술한 점 등에 비추어 보더라도 원고의 주장이 허위라고 볼 수는 없다)』

3. 추가 판단

가. 원고의 주장에 대하여

1) 위약벌 주장

가) 원고는, 이 사건 임대차계약 특약사항에서 '일방의 계약해지 또는 계약위반에 따른 손해배상으로 임대인은 계약금의 두 배 상환을 위약금으로 약정하고, 임차인은 계약금을 위약금으로 약정한다.'고 규정하고 있는바(이하 '이 사건 위약금 조항'이라 한다), 이 사건 위약금 조항은 특약사항에서 정한 피고의 수리의무를 비롯하여 상호 간의 의무이행을 확보하기 위한 위약벌 약정으로 해석되어야 하므로, 이 사건 위약금약정이 손해배상의 예정에 해당함을 전제로 한 감액은 허용될 수 없다고 주장한다.

나) 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되므로, 위약금이 위약벌로

해석되기 위해서는 특별한 사정이 주장·증명되어야 하는데(대법원 2016. 7. 14. 선고 2012다65973 판결 참조), 이 사건 위약금 조항은 그 문언상 '계약해지 또는 계약위반에 따른 손해배상'임을 명시하고 있는바, 원고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 위약금 조항이 위약벌 약정에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 손해배상 예정액의 감액이 부당하다는 주장

가) 원고는, 이 사건 위약금 조항을 손해배상의 예정으로 보더라도, 위 위약금 조항의 문언상 임대인에 대해서는 계약금의 배액을 위약금으로 정하고 있는 점, 피고는 이 사건 아파트를 사용·수익할 수 있는 상태로 인도하고 유지하지 않음으로써 임대인의 본질적인 의무를 위반한 점, 원고와 그 가족들이 이 사건 아파트를 사용·수익하지 못한 두 달 동안 큰 육체적·정신적 고통을 받은 점을 종합하면, 제1심 법원이 손해배상 예정액을 감액하면서 계약금 상당의 30,000,000원을 기준으로 하여 10,000,000원으로 감액한 것은 부당하므로, 피고는 원고에게 손해배상으로 계약금의 배액 60,000,000원 중 원고가 일부청구로서 구하는 30,000,000원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나) 계약당사자 사이에 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 그러나 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 문언의 내용, 계약이 이루어지게 된 동기와 경위, 당사자가 계약으로 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약 내용을 합리적으로 해석하여야 한다. 특히 당사자 일방이 주장하는 계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하게 되는 경우에는 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2016. 12. 15. 선고 2016다238540 판결 참조).

한편, 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는데, 여기서 '부당히 과다한 경우'란 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 예정액의 지급이 경제적 약자의

지위에 있는 채무자에 게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다. 감액사유에 대한 사실인정이나 그 비율을 정하는 것은 형평의 원칙에 비추어 현저히 불합리하다고 인정되지 않는 한 사실심의 전권사항에 속한다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2016다275402 판결 참조).

다) 위 법리에 비추어 보건대, ① 부동산임대차계약에서는 임대차보증금의 10% 상당액을 계약금으로 정하고 이를 위약금으로 약정하는 것이 일반적인 거래 관행인 점, ② 이 사건 임대차계약 제8조에서는 일방의 채무불이행으로 계약이 해제되는 경우 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다고 규정하고 있는 점, ③ 이 사건 위약금 조항은, 임대인은 '계약금의 두 배 상환'을 위약금으로 약정하는 것으로 되어 있는바, 이는 계약금의 반환과 함께 계약금 상당의 위약금을 지급함으로써 계약금의 두 배 액수를 상환한다는 의미로도 해석될 여지가 있는 점, ④ 원고의 주장과 같이 이 사건 위약금 조항을 해석할 경우 임대인인 피고가 일방적으로 중대한 책임을 부담하게 됨에도 피고가 그러한 조건 하에 이 사건 임대차계약을 체결할 만한 사정이 보이지 않는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 위약금 조항은 이 사건 임대차계약 제8조의 의미를 구체적으로 확인하는 조항으로서, 임대인인 피고의 채무불이행으로 계약이 해제되는 경우 피고가 원고에게 계약금의 반환 및 계약금상당의 위약금을 지급함으로써 계약금의 배액을 상환하기로 약정한 것으로 해석함이 타당하다.

나아가 당사자들의 지위, 원고가 입은 손해의 정도, 이 사건 임대차계약의 체결경위와 그 기간, 계약상 의무 이행과정에서 피고가 들인 비용과 채무불이행에 대한 귀책의 정도 기타 이 사건 변론에 나타난 여러 사정을 종합하여 보면, 손해배상 예정액을 감액하면서 계약금 상당의 30,000,000원을 기준으로 하여 10,000,000원으로 감액한 제1심의 판단은 정당하다고 보이고, 원고가 주장하는 사정을 참작하더라도 사실심인 항소심에서 제1심의 판단을 변경할 근거가 부족하다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 피고의 주장에 대하여

1) 미지급 차임 등 공제 항변

가) 피고는, 원고가 이 사건 아파트를 점유한 기간 동안 발생한 차임 1,253,333원 및 관리비 1,168,243원을 지급하지 않았고, 이 사건 아파트에 이사하는 과정에서 장판을 손상시켜 150,000원의 수리비가 발생하였으므로, 피고가 원고에게 반환할 임대차보증금에서 위 금액이 공제되어야 한다고 주장한다.

나) 살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고는 피고의 채무불이행으로 인해 이 사건 아파트를 이 사건 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 못하였으므로 그와 대가관계에 있는 차임과 관리비의 지급의무도 부담하지 않는다고 봄이 타당하다. 나아가 을 제4호증의 기재만으로는 원고가 이 사건 아파트의 장판을 손상시켰거나 그로 인해 피고 주장과 같은 수리비가 발생하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 손해배상 예정액 추가 감액 주장

가) 피고는, 이 사건 임대차계약이 단기간에 해지된 점, 원고의 손해액이 제1심에서 인정한 손해배상 예정액에 훨씬 미치지 못하는 점, 피고가 이 사건 임대차계약을 위해 27,000,000원이 넘는 비용을 들여 2주간 인테리어 공사를 시행하였고, 화학약품 냄새 문제를 제외하고는 사용·수익에 별다른 문제는 없었던 점, 현재 다른 임차인이 이 사건 아파트에서 별다른 이의 없이 거주 중인 점 등에 비추어 보면, 제1심 법원이 손해배상 예정액으로 10,000,000원을 인정한 것은 과다하여 부당하다고 주장한다.

나) 살피건대, ① 피고가 이 사건 아파트를 사용·수익할 수 있는 상태로 인도하고 유지하지 못한 것은 임대인의 본질적인 의무를 위반한 것에 해당하는 점, 2원고와 그 가족들로서는 인근의 다른 아파트로 이사하기까지 약 두 달 동안 원고가 주장하는 재산상 손해 외에도 여러 육체적·정신적 불편함을 감수하였을 것으로 보이는 점, ③ 제1심에서도 피고가 이 부분에서 주장하는 사정이 대부분 참작된 것으로 보이는 점을 종합하면, 앞서 판단한 바와 같이 손해배상 예정액을 10,000,000원으로 정한 제1심의 판단은 정당하다고 보인다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 인용되어야 하는바, 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고와 피고의 항소는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 배형원, 판사 조광국, 판사 하태헌