

서울동부지방법원 2015. 9. 1 선고 2014가합107060 판결 [보증금반환등 청구]

재판경과

서울고등법원 2016. 4. 22 선고 2015나2054514 판결

서울동부지방법원 2015. 9. 1 선고 2014가합107060 판결

전문

원 고 주식회사 에스제이레저

可 고 1. 태안비치골프텔 주식회사

2. A

변론 종결 2015. 7. 21.

판결 선고 2015. 9. 1.

주문

1. 피고들은 연대하여 원고에게,

가. 4,000,000,000원을 지급하고,

나. 2,000,000,000원에 대하여 2015. 7. 1.부터 위 가항 기재 금원 중 1,099,397,260원을 다 갚는 날까지 연 44%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 4,000,000,000원 및 그 중 2,000,000,000원에 대하여 2015. 7.

1.부터 다 갚는 날까지 연 44%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 1 내지 6, 갑 제4호증의 1, 2, 3의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 각 사실을 인정할 수 있다.

가. 원고(변경 전 상호: 에쓰앤제이 주식회사)는 코리아호스트닷컴 주식회사(이하 '코리아호스트닷컴'이라고 한다)와 함께 2010. 5. 10. 피고들과 사이에 'B 임대분양 및 위탁운영 계약(이하 '이 사건 임대분양계약'이라고 한다)'을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

1) 원고와 코리아호스트닷컴은 피고들로부터 충남 태안군 C에 있는 'B'라는 공동주택 중 16세대(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)를 임차하되, 임대차보증금으로 총4,000,000,000원을 피고들에게 지급한다.

2) 피고들은 위 임대차보증금의 반환의무 등에 대한 담보로 2010. 5. 20.까지 충남태안군 D 토지 및 그 지상 건축물, E 지상 건축물, F 토지 및 그 지상 건축물을 부동산 신탁회사에 담보신탁한 후 임대차보증금 4,000,000,000원에 해당하는 수익권증서를 원고와 코리아호스트닷컴에게 발행하여 주고, 은행 등 금융기관 외에 후순위 수익권자로 원고와 코리아호스트닷컴을 지정하기로 한다.

3) 원고와 코리아호스트닷컴은 이 사건 부동산의 운영을 피고들에게 위탁하고, 피고들은 그에 대한

대가로 원고와 코리아호스트닷컴에게 임대차보증금에 대하여 연12%의 비율로 계산한 위탁운영수수료를 지급하되, 1개월 단위로 정산하여 매월 말일(공휴일인 경우 그 다음날) 지급한다.

4) 만약 피고들이 위탁운영수수료의 지급을 지체하는 경우 피고들은 임대차보증금에 대하여 그 지체일부터 다 갚는 날까지 연 44%의 비율로 계산한 징벌성 연체이자를 지급하여야 한다.

5) 피고들이 위탁운영수수료의 지급을 3개월 이상 지체하는 경우 원고와 코리아호스트닷컴은 이 사건 임대분양계약을 해제 또는 해지할 수 있고, 이 경우 피고들은 그통지를 받은 날부터 1개월 이내에 임대차보증금 및 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 원고와 코리아호스트닷컴은 이 사건 임대분양계약을 체결한 2010. 5. 10. 피고들에게 임대차보증금으로 각각 2,000,000,000원씩 합계 4,000,000,000원을 지급하였다.

다. 피고들은 이 사건 임대분양계약에 따른 위탁운영수수료로 원고에게 2010. 5. 31. 13,808,319원, 2010. 6. 30. 19,726,027원, 2010. 7. 30. 20,383,561원, 2010. 9. 3. 20,383,561원, 2010. 9. 30. 19,726,027원, 2010. 11. 1. 20,383,561원, 2010. 11. 30. 19,726,027원을 각각 지급하였으나(다만 위 각 금액에서 그 25%에 해당하는 원천징수세액은 공제하고 지급하였다), 그 후로는 위탁운영수수료를 지급하지 않았다.

라. 원고는 이 사건 소장에서 '본 소장 부분의 송달로써 이 사건 임대분양계약을 해지한다'라는 의사를 표시하였고, 위와 같은 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고 태안비치골프텔 주식회사(이하 '피고 태안비치골프텔'이라고 한다)에게는 2014.9. 11., 피고 A에게는 2014. 11. 10. 각각 송달되었다.

2. 원고의 주장

원고의 청구원인 요지는 다음과 같다.

1) 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고들에게 이 사건 임대분양계약 해지의 의사표시를 하였고, 원고와 함께 공동임차인으로 이 사건 임대분양계약을 체결한 코리아호스트닷컴도 이 사건 임대분양계약 해지의 의사표시를 하였다. 그에 따라 이 사건 임대분양계약은 적법하게 해지되었으므로, 피고들은 연대하여 원고에게 임대차보증금중 원고가 지급한 2,000,000,000원을 반환하여야 한다.

- 2) 피고들은 연대하여 원고에게, 이 사건 임대분양계약에 따른 위탁운영수수료로 원고가 지급한 임대차보증금 2,000,000,000원에 대하여 마지막으로 위탁운영수수료가 지급된 다음날인 2010. 12. 1.부터 2015. 6. 30.까지 연 12%의 비율로 계산한 1,099,397,260원을 지급할 의무가 있고, 그에 더하여 위 위탁운영수수료 미지급에 따른 징벌성 연체이자로 위 임대차보증금 2,000,000,000원에 대하여 위 2010. 12. 1.부터 2015. 6. 30.까지 연 44%의 비율로 계산한 4,031,123,288원을 지급할 의무가 있다.
- 3) 또한, 피고들은 연대하여 위 기간의 말일 다음날인 2015. 7. 1.부터 미지급 위탁운영수수료를 다 갚는 날까지 위 임대차보증금 2,000,000,000원에 대하여 연 44%의 비율로 계산한 징벌성 연체이자도 지급하여야 한다.
- 4) 원고는 피고들이 지급하여야 하는 위 금원 중 임대차보증금 2,000,000,000원과 2010. 12. 1.부터 2015. 6. 30.까지 발생한 위탁운영수수료 1,099,397,260원 및 징벌성 연체이자 4,031,123,288원을 합한 7,130,520,548원 중 일부로서 4,000,000,000원의 지급을 구하고, 이에 더하여 2015. 7. 1. 이후 발생하는 징벌성 연체이자로서 위 금원 중 2,000,000,000원에 대하여 2015. 7. 1.부터 다 갚는 날까지 연 44%의 비율로 계산한 돈의 지급을 구한다.
- 5) 설사 이 사건 임대분양계약이 적법하게 해지되지 않아 원고가 피고들에 대하여 임대차보증금 2,000,000,000원의 반환을 구할 수 없다고 하더라도, 피고들은 연대하여 원고에게 2010. 12. 1.부터 2015. 6. 30.까지 발생한 위탁운영수수료 1,099,397,260원과 위 기간 동안 발생한 징벌성 연체이자 4,031,123,288원을 합한 5,130,520,548원을 지급할 의무가 있고, 이에 더하여 2015. 7. 1. 이후 발생하는 징벌성 연체이자도 지급할 의무가 있다. 그러므로 피고들은 여전히 원고에게 위 5,130,520,548원 중 일부로서 4,000,000,000원 및 그중 2,000,000,000원에 대하여 2015. 7. 1.부터 다 갚는 날까지 연 44%의 비율로 계산한 징벌성 연체이자를 지급할 의무가 있다.

3. 임대차보증금 2,000,000,000원의 반환청구에 관한 판단

원고와 코리아호스트닷컴이 함께 임차인이 되어 피고들과 이 사건 임대분양계약을 체결한 사실, 이 사건 임대분양계약의 임대차보증금으로 원고와 코리아호스트닷컴이 각각 2,000,000,000원씩 합계 4,000,000,000원을 피고들에게 지급한 사실, 피고들은 2010. 11. 30. 마지막으로 원고에게

위탁운영수수료를 지급한 뒤로는 매월 말일에 지급하기로 약정한 위탁운영수수료를 지급하지 않은 사실, 이 사건 임대분양계약에 따르면 피고들이 위탁운영수수료의 지급을 3개월 이상 지체하는 경우 원고와 코리아호스트닷컴은 이 사건 임대분양계약을 해지할 수 있는 사실, 이 사건 임대분양계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달된 사실은 앞서 본바와 같다.

계약 당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우에는 계약의 해지나 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 한다(민법 제547조 제1항 참조). 이 사건 임대분양계약은 임차인이 원고와 코리아호스트닷컴으로, 그 상대방인 임대인이 피고들로 규정되어 있는 계약이므로 만약 임차인들이 이 사건 임대분양계약을 해지하려면 임차인 전원, 즉 원고와 코리아호스트닷컴 모두가 해지의 의사표시를 하여야 한다. 그러나 코리아호스트닷컴이 피고들에 대하여 이 사건 임대분양계약을 해지한다는 의사표시를 하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고가 단독으로 한 해지의 의사표시로 이 사건 임대분양계약이 해지되었다고 할 수는 없다. 원고의 위 주장 중 이 사건 임대분양계약이 해지되었음을 전제로 하는 임대차보증금 반환청구 부분은 이유 없다.

4. 위탁운영수수료와 징벌성 연체이자 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 2015. 6. 30.까지 발생한 위탁운영수수료

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고들은 이 사건 임대분양계약에서 약정한 바에 따라 원고에게, 원고가 지급한 임대차보증금 2,000,000,000원에 대하여 마지막으로 위탁운영수수료를 지급한 다음날인 2010. 12. 1.부터 원고가 구하는 바에 따라 2015. 6. 30.까지(원고는 이 사건 임대분양계약이 2015. 6. 30.까지 존속하여 효력이 유지된다는 전제아래 앞서 본 바와 같이 해지 주장을 하면서 위탁운영수수료 지급을 구하고 있고, 이에 대해 피고들은 원고의 해지가 부적법하다면서 임대차보증금 반환청구 부분을 다투고 있을 뿐 이 사건 임대분양계약의 효력이 위 시점까지 존속된다는 점에 관하여는 명백히 다투고 있지 아니하다) 연 12%의 비율로 계산한 1,099,397,260원[= 2,000,000,000원 × 0.12 × (4년 + 212일/365일), 계산시 원 미만은 버린다.

이하 같다]의 위탁운영수수료를 지급할 의무가 있다.

2) 징벌성 연체이자

가) 원고와 피고들이 이 사건 임대분양계약에서 정한 위탁운영수수료의 지급을 연체할 경우 그 연체일부터 다 갚는 날까지 임대차보증금에 대하여 연 44%의 비율로 계산한 징벌성 연체이자를 지급하기로 약정한 사실, 피고들이 1개월 단위로 정산하여 매월 말일 지급하기로 약정한 위탁운영수수료를 2010. 11. 30.까지만 지급하고 그 뒤로는 지급하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러므로 피고들은 원고에게 1 2015. 6. 30.까지 발생한 징벌성 연체이자로, 원고가 지급한 임대차보증금 2,000,000,000원에 대하여 2010. 12월분 위탁운영수수료의 지급기일 다음날인 2011. 1. 1.부터 2015. 6. 30.까지 연 44%의 비율로 계산한 3,956,383,561원(= 2,000,000,000원 × 0.44 × (4년 + 181일/365일)을 지급할 의무가 있고, 2 2015.7. 1. 이후 발생하는 징벌성 연체이자로 위 임대차보증금 2,000,000,000원에 대하여 앞서 본 2015. 6. 30.까지 발생한 위탁운영수수료 1,099,397,260원을 다 갚는 날까지 연44%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나) 원고는 2015. 6. 30.까지 발생한 징벌성 연체이자의 액수와 관련하여, 피고들은 원고에게 위 2,000,000,000원에 대하여 2010. 12. 1.부터 2015. 6. 30.까지 연 44%의 비율로 계산한 4,031,123,288원을 지급할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 앞서 본이 사건 임대분양계약의 내용에 따르면 피고들의 징벌성 연체이자 지급의무는 위탁운영수수료 지급의무를 연체한 때에 발생하는 것인데, 원고와 피고는 위탁운영수수료는 1개월 단위로 정산하여 매월 말일 지급하기로 약정하였으므로, 피고들이 2010. 11. 30.원고에게 마지막으로 위탁운영수수료를 지급한 이상 다음 위탁운영수수료의 지급기일은 2010. 12. 31. 도래하고, 피고들은 위 지급기일이 지난 뒤에야 위탁운영수수료 지급의무의 연체에 빠지게 된다. 따라서 피고들이 지급할 징벌성 연체이자의 기산점은 위지급기일 다음날인 2011. 1. 1.이라고 봄이 타당하다. 그러므로 2015. 6. 30.까지 발생한 징벌성 연체이자의 액수에 관한 원고의 주장 중 위 인정 범위를 넘는 부분은 이유없다.

나. 피고들의 항변 등에 관한 판단

1) 피고 태안비치골프텔은, 이 사건 임대분양계약에서 약정한 징벌성 연체이자에 임대차보증금에 대하여 연 44%의 비율로 계산한 금원이므로, 원고는 위탁운영수수료로 임대차보증금에 대하여 연 12%의 비율로 계산한 금원을 위 징벌성 연체이자에 더하여 추가로 청구할 수는 없고, 위탁운영수수료의 지급을 연체한 경우 피고 태안비치골프텔은 임대차보증금에 대하여 연 44%의 비율로 계산한 금원만을 지급하면 된다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대분양계약에 따르면 피고들은 위탁운영수수료의 지급을 연체한 경우 연체기간 동안 임대차보증금에 대하여 연 44%의 비율로 계산한 징벌성 연체이자를 지급하여야 하는 것으로서, 위 징벌성 연체이자에 위탁운영수수료 지급의무의 이행지체로 인한 손해배상에 해당하고, 채무자가 원본 채무의 지급을 불이행한 경우 그 채무불이행에 따른 손해배상채무와 원본 채무는 병존하는 것이므로 원고는 원본 채무인 위탁운영수수료 지급의무의 이행을 구함과 아울러 징벌성 연체이자의 지급도 구할 수 있다고 할 것이다. 따라서 피고 태안비치골프텔의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고 A는, 이 사건 임대분양계약의 임대목적물인 이 사건 부동산의 소유 명의가 형식적으로 피고 A 앞으로 되어 있었기 때문에 이 사건 임대분양계약 체결 당시 '부동산 담보제공자'라고 지위를 표시하여 계약서를 작성한 것이므로, 피고 A는 이 사건 부동산을 담보로 제공한 물상보증인일 뿐 이 사건 임대분양계약에 따른 의무를 부담하는 채무자가 아니라고 주장한다.

갑 제2호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대분양계약을 체결할당시 작성된 계약서상 당사자의 표시 부분에는 "갑"으로 '(1) 임대분양자 겸 위탁운영수임자'인 피고 태안비치골프텔, '(2) 부동산 담보제공자'인 피고 A가 기재되어 있고, "을"로 '(1) 임차인 겸 위탁운영위임자'인 코리아호스트닷컴, '(2) 임차인 겸 위탁운영위임자'인 원고가 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

그러나 계약당사자 사이에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하고, 특히 문언의 객관적 의미와 달리 해석함으로써 당사자 사이의 법률관계에 중대한 영향을 초래하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 할 것이다(대법원 2008. 11. 13. 선고

2008다46531 판결, 대법원2014. 11. 27. 선고 2012다21621 판결 등 참조).

갑 제2호증, 을나 제1호증의 1 내지 16호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 임대분양계약서에는 원고에게 이 사건 부동산을 임대분양하는 임대인으로서 임대차보증금 반환의무와 위탁운영수수료 지급의무, 징벌성 연체이자 지급의무를 부담하는 주체를 "갑"으로 표시하고 있고, 계약서 말미에 당사자를 특정하여 표시한 부분에서는 피고 태안비치골프텔은 "갑(1)"로, 피고 A는 "갑(2)"로 표기하여 위 피고를 갑 중 한 명으로 명확하게 지칭하고 있는 점, 2위 계약서 말미에는 "갑"과 구별되는 주체로서 "'갑'의 연대보증인 겸 회원권 및 부동산 담보제공자"인 카밀농산개발 주식회사를 명시하고 있는바, 만약 피고 A를 이 사건임대분양계약에 따른 채무를 부담하지 않는 단순한 물상보증인으로 삼을 의사였다면 원고와 피고들은 위 카밀농산개발 주식회사처럼 "갑"과 구별되는 별개의 주체로 피고A를 명시하였을 것으로 보이는 점, ③ 위와 같이 "갑"과 구별되는 별개의 주체로 명시된 카밀농산개발 주식회사의 경우 그가 부담하는 의무의 내용이 별도로 위 계약서에 규정되어 있는데[제7조 제3항(계약서상 '제2항'으로 잘못 표시되어 있다), 피고 A의 경우 "갑"과는 별도로 부담하는 의무의 내용에 관하여 아무런 규정이 없는 점, ④ 이 사건 부동산에 관하여는 2008. 1. 10. 피고 A 앞으로 소유권보존등기가 이루어졌다가 2008. 1. 11. 케이비부동산신탁주식회사에게 2008. 1. 11. 신탁을 원인으로 하여 소유권이전등기가 마쳐지고, 이후 이 사건 임대분양계약을 체결한 다음날인 2010. 5. 11. 피고 A 앞으로 2010. 5. 10. 신탁재산귀속을 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐졌다가 같은 날 바로 다시 케이비부동산신탁주식회사 앞으로 2010. 5. 10. 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있을 뿐, 피고 A가 이 사건 부동산의 형식적 소유 명의자에 불과하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, 피고 A가 피고 태안비치텔과 함께 이 사건 부동산을 공동임대함에 있어 이 사건부동산의 소유권 확보가 필수적인 것은 아닌 점, ⑤ 만약 위 계약서 문언의 객관적인의미와 달리 '부동산 담보제공자'라는 표시에만 주목하여 피고 A는 이 사건 임대분양계약에 따른 채무를 부담하지 않는다고 해석하게 되면, 이 사건 임대분양계약의 일방당사자인 원고나 코리아호스트닷컴의 입장에서는 계약상의 채무 이행을 청구할 수 있는 상대방 중 한 사람이 줄어들어 법률관계에 중대한 영향이 초래되는 점 등에 비추어볼 때, 비록 위 계약서에 당사자를 표시하면서

'부동산 담보제공자'라는 용어를 사용하였다고 하더라도 피고 A는 피고 태안비치골프텔과 함께 이 사건 임대분양계약에 따른 채무를 부담하는 당사자에 해당한다고 봄이 타당하다. 피고 A의 위 주장은 이유 없다.

3) 다음으로 피고 A는, 위 징벌성 연체이자는 부당하게 과다한 손해배상의 예정액으로서 감액되어야 한다고 항변한다.

위 징벌성 연체이자는 위탁운영수수료 지급에 관한 약정을 위반하였을 경우에 지급의무가 발생하는 것으로서 위약금에 해당한다. 위약금 약정은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되므로 위약금이 위약별로 해석되기 위하여는 특별한 사정이 주장·증명되어야 하는 점(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다35771 판결, 대법원 2010. 6. 24. 선고 2007다63997 판결 등 참조), 이 사건 임대분양계약에는 원고가 위 징벌성 연체이자에 더하여 위탁운영수수료 미지급에 대한 손해배상도 구할 수 있다는 내용의 약정이 없는 점에 비추어 볼 때, 비록 '징벌성'이라는 표현이 사용되었다고 하더라도 이 사건 임대분양계약에서 정한 징벌성 연체이자 위약금이 아닌 손해배상의 예정액이라고 봄이 타당하다.

손해배상의 예정액이 부당하게 과다한 경우 법원은 이를 적당히 감액할 수 있다(민법 제398조 제2항 참조). 그러나 법원이 손해배상의 예정액을 부당히 과다하다고 하여 감액하려면 채권자와 채무자의 경제적 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 경위와 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래 관행과 경제상태 등을 참작한 결과 손해배상 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우라야 하고, 단지 예정액 자체가 크다든가 계약 체결 시부터 계약 해제 시까지의 시간적 간격이 짧다든가 하는 사유만으로는 부족하다(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다14478 판결, 대법원 2014. 7. 24. 선고 2014다209227 판결 등 참조).

이 사건 임대분양계약에서 약정한 징벌성 연체이자 연체된 위탁운영수수료(임대차보증금에 대하여 1개월간 연 12%의 비율로 계산한 금원)의 액수와 무관하게 임대차보증금 전액을 기준으로 하여 비율에 따라 산정되는 것일 뿐만 아니라, 적용되는 비율 또한 연 44%로서 이자제한법에서 정한 금전소비대차의 법정최고이율을 초과하는 고율이다. 따라서 원고와 피고들이 이 사건

임대분양계약에서 손해배상의 예정액으로 정한 위 징벌성 연체이자에 대한 손해배상 예정액의 비율이 크다고 할 수는 있다. 그러나 앞서 인정한 사실과 갑 제2호증, 갑 제4호증의 1 내지 3의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 2012. 3. 9., 같은 달 29. 및 같은 해 4. 4. 3회에 걸쳐 내용증명우편으로 2012. 3. 31.을 기준으로 한 연체 위탁운영수수료 886,027,412원에 원고가 지급한 임대차보증금 2,000,000,000원을 합한 2,886,027,412원의 반환을 촉구하는 등 사실상 이 사건 임대분양계약의 해지 의사를 표시하였고, 피고들은 위 각 내용증명을 수령하고도 위 연체된 위탁운영수수료 지급의무를 전혀 이행하지 아니한 점, ② 피고들은 이 사건 임대분양계약에서 원고의 임대차보증금 반환의무에 대한 담보로 제공하기로 한 충남 태안군 D 토지 및 그 지상건축물 등에 대한 담보신탁의 수익권증서를 원고에게 발행하여 주지도 않은 것으로 보이고, 그 밖에 이 사건 임대분양계약상 원고와 코리아호스트닷컴은 합계 4,000,000,000원이라는 거액의 임대차보증금을 피고들에게 일시에 지급하면서도 그 반환의무에 관하여 확실한 물적 담보를 따로 설정하지 아니하였는바, 그 때문에 반대급부로 받는 위탁운영수수료의 지급 확보를 강제하기 위하여 고액의 징벌성 연체이자를 정한 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 임대분양계약을 체결할 당시 원고와 피고들 사이의 경제적 지위가 어떠하였는지 알 수 있는 아무런 자료가 없어 피고들이 원고에 비하여 경제적 약자의 지위에 있다고 인정할 수 없는 점 등의 사정에 비추어 볼 때, 채무액에 대한 손해배상 예정액의 비율이 크다는 이유만으로 위 징벌성 연체이자의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 피고들에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃는 결과를 초래한다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그러므로 피고 A의 위 항변은 받아들일 수 없다.

다. 소결론

그러므로 피고들은 원고에게, 1 2010. 12. 1.부터 2015. 6. 30.까지의 위탁운영수수료 1,099,397,260원과 위 위탁운영수수료의 연체에 따른 2015. 6. 30.까지의 징벌성 연체이자 3,956,383,561원을 합한 5,055,780,821원 중 일부로서 원고가 구하는 4,000,000,000원을 지급할 의무가 있고, 2 2,000,000,000원에 대하여 2015. 7. 1.부터 위

위탁운영수수료 1,099,397,260원을 다 갚는 날까지 연 44%의 비율로 계산한 징벌성 연체이자를 지급할 의무가 있다. 그리고 피고 태안비치골프텔은 회사로서 상법 제5조에 따라 상인으로 의제되어 그 행위는 상행위로 추정되고(상법 제47조 참조), 수인이 그 1인에게 상행위가 되는 행위로 인하여 채무를 부담한 때에는 연대하여 변제할 책임이 있는바(상법 제57조 제1항 참조), 이 사건 임대분양계약에 따른 피고들의 채무는 피고 태안비치골프텔에게 상행위가 되는 행위로 인하여 부담하게 된 것이므로 피고들은 연대하여 위 위탁운영수수료 및 징벌성 연체이자 지급의무를 부담한다.

한편, 원고는 이 사건 청구취지로 4,000,000,000원 및 그중 2,000,000,000원에 대하여 2015. 7. 1.부터 다 갚는 날까지 연 44%의 비율로 계산한 돈의 지급을 구하고 있다. 위 청구취지의 내용대로 피고들에게 의무 이행을 명한다면, 원고가 지급을 구하는 4,000,000,000원에 포함되어 있는 2,000,000,000원이 이후 일부 변제된 경우 피고들은 2,000,000,000원에서 그 변제된 금액을 뺀 나머지 금액에 대하여만 연 44%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무를 부담하게 된다. 그러나 원고가 주장하는 청구원인의 내용에 비추어 보면 2,000,000,000원에 대하여 2015. 7. 1.부터 연 44%의 비율로 계산한 돈의 지급을 구하는 부분은 이 사건 임대분양계약에 따른 징벌성 연체이자를 청구하는 것임이 명백한데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대분양계약상 징벌성 연체이자는 위탁운영수수료의 연체에 따른 손해배상의 예정액으로서, 위탁운영수수료를 연체할 때 그지급의무가 발생하고 위탁운영수수료를 모두 지급한 때 그 지급의무가 소멸하는 것이 다. 그러므로 2015. 7. 1. 이후 피고들이 징벌성 연체이자의 지급의무를 부담하는 종기는 '2,000,000,000원을 다 갚는 날'이 아니라 '위탁운영수수료를 다 갚는 날'이 되어야하고, 이 사건에서는 원고가 구하는 바에 따라 2010. 12. 1.부터 이 사건 변론종결일이전인 2015. 6. 30.까지의 기간에 대하여 발생한 위탁운영수수료 1,099,397,260원의지급의무가 인정되었으므로, 결국 2015. 7. 1. 이후 발생하는 징벌성 연체이자와 관련하여서는 피고들에게 '2015. 7. 1.부터 위 미지급 위탁운영수수료 1,099,397,260원을 다갚는 날까지' 2,000,000,000원에 대하여 연 44%의 비율로 계산한 징벌성 연체이자를 지급하라고 명할 수밖에 없다. 그러므로 원고의 위 주장 중 위 인정 범위를 넘는 부분은 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 각나머지 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김종문, 판사 김웅재, 판사 신동일