

대법원 2016. 9. 23 선고 2016다200828 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2016. 9. 23 선고 2016다200828 판결

서울고등법원 2015. 12. 10 선고 2015나2019665 판결

전문

원고, 피상고인 S 주식회사

피고, 상고인 한국토지주택공사

원심판결 서울고등법원 2015. 12. 10. 선고 2015나2019665 판결

판결선고 2016. 9. 23.

주문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이유

상고이유를 판단한다.

1. 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 한다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2014다209227 판결 참조).

2. 원심은 그 채택 증거를 종합하여, ① 원고가 2007. 7. 26.경 피고에게 원고 소유의 이 사건 건물 중 19,063.58㎡ 부분을 임대하고 2008. 2. 29.경 이 사건 건물 중 3,158.75㎡ 부분을 추가 임대한 이래, 이 사건 건물 중 총 22,222.34㎡ 부분(이하 '이 사건 사무실'이라 한다)을 피고에게 임대하기로 하는 임대차계약 관계를 지속하여 온 사실, ② 원고와 피고는 다시 2011. 8. 1.경 원고가 피고에게 이 사건 사무실을 임대차보증금 22,398,470,360원, 임대차기간은 2011. 8. 1.부터 2012. 7.

31.까지로 정하여 임대하기로 하는 이 사건 임대차계약을 체결하면서, 임대차기간 만료 90일 전까지 원, 피고 쌍방이 임대차 조건변경의 의사표시를 하지 않았을 때에는 전과 동일한 조건으로

임대차기간을 12개월 연장하고(제3조 제3항), 임대차기간 만료 등으로 임대차계약이 종료되어 피고가 이 사건 사무실을 원고에게 인도하였는데도 원고가 임대차보증금을 반환하지 않을 경우에는

이 사건 사무실 인도일부터 임대차보증금 반환일까지 M은행 일반대출 연체이율을 적용한 연체료를 가산하여 피고에게 지불하도록 약정한 사실(제14조 제2항), ③ 원고가 2013. 4. 25.경 피고에게

종전의 전세계약을 월세계약으로 변경할 것을 요청하면서, '임대차계약의 변경이 이루어지지 않을 경우 이 사건 임대차계약의 기간 연장이 어려우므로 2013. 7. 31.부로 임대차계약의 해지를

요청한다'는 내용의 통보를 한 사실, ④ 이에 피고가 2013. 5. 29.경 원고에게 전세계약을

월세계약으로 변경하는 것에 원칙적으로 동의하지만 보증금의 월세전환 규모와 그 시기, 월임대료 등 세부 조건은 협의하여 결정하자고 회신한 다음, 원고와 피고가 협의를 계속하였으나 구체적인

임대차계약 변경내용에 대한 합의점을 찾지 못한 사실, ⑤ 피고는 2013. 7. 19.경 원고에게 원고의 계약변경 제시조건이 예상보다 과다하여 임대차계약 갱신을 포기하고 2013. 9. 말까지 성남시 소재

오리 사옥으로 이전할 계획이라고 통보한 사실, ⑥ 피고는 2013. 11. 15.경 원고에게 이 사건

임대차계약은 기간만료일인 2013. 7. 31.에 종료되었음을 확인하고 2013. 12. 말까지 이 사건

사무실을 인도할 예정이라고 재차 통보한 사실, ⑦ 피고는 2013. 12. 31.경 원고에게 이 사건 사무실을 인도하였으나, 원고로부터 임대차보증금을 반환받지 못하였고, 이에 원고에게 임대차보증금에 연체료를 가산하여 반환해줄 것을 요청한 사실, ⑧ 원고는 2014. 4. 24.경 피고에게 임대차보증금 22,398,470,360원 및 이에 대하여 2014. 1. 1.부터 2014. 3. 31.까지는 M은행 일반대출 연체이율 연 10.895%를, 2014. 4. 1.부터 2014. 4. 24.까지는 M은행 일반대출 연체이율 연 11.895%를 각 적용하여 계산한 연체료 776,907,810원을 합한 23,175,378,170원을 지급한 사실을 인정하였다.

이어 원심은 이 사건 임대차계약 제14조 제2항에서 원고가 피고로부터 이 사건 사무실을 인도받고도 피고에게 임대차보증금 반환을 지체할 경우, 원고가 반환하여야 할 임대차보증금에 대하여 국민은행 일반대출 연체이율에 따른 지연손해금율을 적용하기로 약정한 것은 손해배상액의 예정에 해당하는데, 그 판시와 같은 사정들을 종합하여 보면 원고가 위 약정에 따른 손해배상 예정액으로서 지급한 연체료 776,907,810원은 부당하게 과다하므로, 이를 상법상 법정이율에 상당하는 연 6%의 연체이율로 계산한 419,741,197원으로 감액하는 것이 타당하고, 피고가 이를 초과하여 지급받은 357,166,613원은 원고에게 부당이득으로 반환하여야 한다고 판단하였다.

3. 그러나 원심이 이 사건 임대차계약 제14조 제2항에서 정한 손해배상 예정액을 위와 같이 감액한 조치는 아래와 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 임대차보증금이 22,398,470,360원에 이르는 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위에 있는 원고가 임차인인 피고에 비하여 경제적 약자의 지위에 있다고 보기 어렵고, 원고가 피고에 비하여 회사의 규모가 작다거나, 피고가 공기업이라고 하여 달리 볼 사정은 없는 점, ② 피고에게 반환을 지체한 임대차보증금에 대하여 국민은행 일반대출 연체이율에 따른 지연손해금율을 적용하는 조항은 원고와 피고가 2007. 7. 26.경부터 4차례에 걸쳐 작성한 이 사건 사무실에 관한 모든 임대차계약서에 동일하게 포함되어 있었는데, 이에 대하여 원고는 한 번도 이의를 제기하지 않았을 뿐만 아니라, 오히려 원고는 주택건설업 및 부동산 임대업 등을 목적사업으로 하는 주식회사로서 이 사건 임대차계약에서 정한 손해배상 예정액 지급약정의 의미를 충분히

이해하고 있었을 것으로 보이는 점, ③ 피고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 포기하게 된 것은, 원고가 2013. 4. 25. 6년 동안 유지하여 온 규모가 큰 전세계약을 갑자기 월세계약으로 변경할 것을 피고에게 요청하면서, 임대차계약의 변경이 이루어지지 않을 경우 임대차계약 기간의 연장이 어려우므로 2013. 7. 31.자로 이 사건 임대차계약이 종료된다고 통지함으로 인해 임대차계약 변경 조건에 관한 원, 피고간의 협의가 개시되었고, 그 후 여러 차례 진행된 협의에도 불구하고 원고가 제시한 임대차계약 변경 조건을 피고가 받아들일 수 없었기 때문인 점, ④ 원고는 이 사건 임대차계약이 월세계약으로 변경되지 않을 경우에는 임대차보증금 전액을, 이 사건 임대차계약이 월세계약으로 변경될 경우에도 임대차보증금의 거의 대부분을 반환하여야하므로, 원고가 2013. 4. 25. 피고에게 위와 같은 임대차계약 변경요청 통지를 하기 전부터 또는 위 통지를 한 때로부터 임대차기간 만료일인 2013. 7. 31.까지 적어도 3개월 동안 사이에 피고에게 반환할 임대차보증금을 마련할 계획이 있었을 것으로 보이는데, 피고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 포기한다는 의사를 통지한 2013. 7. 19.로부터 피고가 이 사건 사무실을 인도한 2013. 12. 31.까지 5개월 이상의 시간이 있었으므로, 원고가 피고의 임대차계약 갱신 포기 의사표시로 인하여 피고에게 반환할 임대차보증금을 마련하기 위한 시간적 여유가 없었다거나 급박하게 자금을 마련함으로 인해 부당하게 손해를 입었다고 볼 수 없는 점, ⑤ 원고는 2013. 6. 12. 피고에게 임대차보증금 22,398,470,360원을 1,815,000,000원으로 감액하되, 월 임대료를 181,500,000원으로 하는 계약변경 조건을 제시하였는데, 이러한 조건에 따르더라도 원고는 그 무렵 피고에게 기존 임대차보증금의 90%가 넘는 20,583,470,360원을 반환하기 위한 자금마련계획을 가지고 있었을 것인 점, ⑥ 원고가 제시한 위와 같은 계약변경 조건에 따른 월세전환금리는 연 10.58%로서, 이 사건 임대차계약 제14조 제2항에서 정한 M은행 일반대출 연체이율 연 10.895% 또는 연 11.895%와 크게 차이 나지 않고, 또한 이 사건 임대차계약서 제6조에서 피고가 관리비를 체납할 경우에도 원고에게 국민은행 일반대출 연체이율로 계산한 연체료를 가산하여 지급하도록 규정하고 있어 위 손해배상 예정액 지급약정이 원고에게만 불리하다고 볼 수 없는 점, ⑦ 원고는 이 사건 임대차계약이 종료된 이후 피고가 이 사건 사무실을 인도한 다음에도 4개월 가까이 223억 원이 넘는 임대차보증금의 반환의무를 이행하지 아니하였는데, 이는 결국 피고에게 거액의 임대차보증금에

대한 시중은행 일반대출 연체이율 상당의 손해를 발생시켰을 것인 점 등을 종합하여 보면, 위 손해배상 예정액이 경제적 약자의 지위에 있는 원고에게 부당한 압박을 가하여 공정을 잃은 결과를 초래하는 것이라고 보기 어렵다.

그런데도 원심이 그 판시와 같은 이유로 위 손해배상 예정액이 부당하게 과다하다고 단정하여 손해배상 예정액을 감액한 조치에는 손해배상 예정액의 감액에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이상훈 대법관 김창석 주심 대법관 조희대 대법관 박상옥