

서울고등법원

제12-1민사부

판 결

사 건	2020나2043792 부당이득금반환 청구의 소
원고, 항소인	1. A 2. B 3. C 4. D 원고들 소송대리인 법무법인 두우 담당변호사 김한나, 이재환, 정소망
피고, 피항소인	주식회사 E 소송대리인 법무법인 이한 담당변호사 문소정, 박홍준, 한희동, 정기철, 문해리
제1심 판결	서울중앙지방법원 2020. 10. 22. 선고 2020가합502540 판결
변론종결	2021. 7. 7.
판결선고	2021. 9. 15.

주 문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고들 패소 부분을 취소

한다.

피고는 원고 A에게 25,801,500원, 원고 B, C에게 각 26,725,500원, 원고 D에게 27,187,500원 및 각 이에 대하여 2020. 2. 4.부터 2021. 9. 15.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 나머지 항소를 모두 기각한다.
3. 소송 총비용 중 50%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항 중 금전 지급 부분은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고들에게 별지 청구금액란 기재 돈 및 각 이에 대하여 2017. 7. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. (주)F은 제주특별자치도 서귀포시 J 일대에 민간임대주택에 관한 특별법(이하 '민간임대주택법'이라 한다)에 따른 공동주택 268세대(이하 '이 사건 공동주택'이라 한다)를 건설하여 임대하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 시행사이고, 피고는 (주)F과 2017. 4. 25. 관리형 토지신탁계약을 체결하여 이 사건 공동주택 부지를 신탁 받아 위 공동주택을 건축한 법인이다.

나. 피고와 (주)F은 2017. 6. ~ 7.경 H, 원고 B, 원고 C, 원고 D(이하 위 원고들을 '원

고 B 외 2인'이라고 한다)과 사이에 이 사건 공동주택 중 별지 순번 1 내지 4 기재 세대에 관하여 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고 A는 2017. 9. 16. H로부터 별지 순번 1 기재 세대에 관한 임대차계약상 임차인 지위를 양수하였다.

다. 이 사건 각 임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

1. 계약자

가. 갑(임대인 겸 수탁자): 피고

나. 을(임차인)

다. 병(위탁자): 소외 회사

3. 임대주택의 표시

주택유형: 연립주택

민간임대주택의 종류: 민간건설임대주택

임대 의무기간: 4년

4. 계약조건 (이하 '계약조건'이라 한다)

제10조(임대차계약의 해제 및 해지)

① “을”이 아래 각호에 해당하는 행위를 한 경우에는 “갑”은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을 임대받은 때

2. 법 제43조 제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, 갑의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.

3. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우

4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 “갑”의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우

5. 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우

6. 그 밖에 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

5. 특약사항(이하 '특약사항'이라 한다)

제4조(분양전환)

① 위 임대주택은 각호의 사유에 의해 분양전환 당시까지 임대주택에 거주한 임차인에게 우선 분양 전환된다. 다만, 법령의 개정 등에 의해 분양전환 관련 내용이 변경될 수 있다.

1. 임대 의무기간 4년이 경과한 경우

- ⑤ 주택가격은 분양전환가격과는 무관하며, 분양전환 당시 분양가격 및 방법은 임대인이 결정하여 시행하기로 한다.

제7조(임대차계약의 해제 및 해지)

“을”이 아래 각호에 해당하는 행위를 한 경우에는 “갑”은 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있고, “을”은 “갑”의 요구에 따라 임대주택을 “갑”에게 즉시 인도한다.

1. 계약조건 제1조 제②항에서 정한 임대보증금을 각 납부일까지 1회 이상 납부를 지체하여 “갑”이 14일간의 기간을 정하여 이행을 최고하였음에도 “을”이 그 기간 내에 이행을 하지 않을 경우
2. “을”이 특약사항 제3조 제1항에 따라 증액된 임대보증금 또는 임대료를 통지받았음에도 3월 이상 증액된 임대보증금 또는 임대료를 납부하지 않은 경우
3. “을”이 “갑”의 알선으로 대출받은 중도금 등에 대한 대출이자 등을 연체하여 대출금융기관의 상환 요구가 있고 “갑”이 14일간의 기간을 정하여 이행을 최고하였음에도 “을”이 그 기간 내에 이행하지 않을 경우

제8조(위약금 및 배상금 등)

- ① “을”의 귀책사유로 인하여 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우 위약금은 다음과 같이 정한다.
1. 입주 전 “을”의 귀책사유로 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우, 총 임대차보증금의 10% 상당의 금액을 위약금으로 한다.
 2. 입주 후 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우에는 총 임대보증금에 계약해제 또는 해지사유가 발생하여 해제/해지 통보를 한 시점의 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년 만기 정기예금 이율에 따라 산출된 금액 총액의 100분의 10[임대보증금 × 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년 만기 정기예금이율 × 임대차기간(4년) × 0.1]에 해당하는 금액과 계약조건 제1조 제1항 임대료의 임대차기간(4년) 동안 총 합계액의 100분의 10에 해당하는 금액을 위약금으로 배상하기로 한다.
- ② “갑”에게 계약조건 제10조 제2항 각호에 해당하는 사유가 발생하여 “을”이 임대차계약을 해제 또는 해지할 경우 “갑”은 “을”에게 본조 제1항 가호에 따라 계산한 금액을 위약금으로 배상한다.

라. H와 원고 B 외 2인은 이 사건 각 임대차계약에 따라, 2017. 6. 14.과 2017. 7.

14. 2차례에 걸쳐 피고에게 임대보증금의 10%에 해당하는 금액을 계약금으로 납부하고, 2018. 9. 17.까지 피고가 알선한 I조합 대출금을 통하여 임대차보증금의 39%에 해당하는 중도금을 납부하였다. 그러나 2019. 1. 31.부터 2019. 4. 1.까지의 기간 내 입주 지정일에 지급하기로 한 잔금을 납부하지 않았다.

마. 피고는 2019. 4. 18.과 2019. 11. 8. 원고들에게 잔금 미지급을 이유로 이 사건 각 임대차계약을 해제하고 계약금을 몰취한다고 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 8, 13호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제7 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들이 구성한 청구원인

가. 이 사건 각 임대차계약의 특약사항 제8조 제1항 제1호(이하 '이 사건 위약금 조항'이라 한다)는 임차인인 H와 원고 B 외 2인에게 부당하게 과중한 손해배상 의무를 부담시키는 약관 조항으로서 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 한다) 제8조에 위반되거나, 피고가 그 설명의무를 위반하여 효력이 없다. 따라서 피고는 H와 원고 B 외 2인이 납입한 계약금을 원고들에게 부당이득으로 반환하여야 한다.

나. 설령 이 사건 위약금 조항이 유효하더라도 그 액수가 부당히 과다하여 민법 제398조 제2항에 따라 감액되어야 하고, 피고는 적정액을 초과하는 부분을 부당이득으로 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 위약금 조항의 효력에 관하여

1) 약관법 제8조를 위반하여 무효인지에 관하여

가) 약관법 제8조는 고객에게 부당하게 과중한 지연 손해금 등의 손해배상 의무

를 부담시키는 약관 조항을 무효로 한다고 규정하고 있다. 앞서 인정한 사실과 갑 제 15, 16호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 각 임대차계약서는 임대인인 피고가 다수의 임차인들과 임대차계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 것으로 약관 규제법 제2조 제1호의 '약관'에 해당하고, 그 내용을 이루는 이 사건 위약금 조항이 약관법 제8조 소정의 '약관 조항'에 해당하는 사실, 공정거래위원회가 약관심사지침 등을 통하여 일반적인 임대차계약에서 적정 위약금의 수준을 임대보증금 총액의 10% 수준으로 설정하면서 이를 초과하여 임대차보증금의 10%를 위약금으로 정한 조항을 약관법 제8조에 해당하는 것으로 의결하고 있는 사실 등은 인정된다.

나) 그러나 위 인정사실에서 인용한 증거들과 을 제4 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들을 종합하면, 이 사건 위약금 조항이 약관법 제8조를 위반하여 무효라고 보기 어렵다.

① 이 사건 사업은 선임대·후시공 방식으로 시행되어 임차인들이 납입하는 임대차보증금이 이 사건 공동주택 건축에 주요한 재원이 되므로, 피고로서는 일부 임차인들의 임대차계약이 파기됨으로써 이 사건 공동주택의 건축 및 임대사업에 큰 차질이 생기는 것을 방지하기 위하여 이 사건 위약금 조항을 둘 필요성이 있다.

② 더욱이 이 사건 공동주택에 관한 임대차계약이 파기되지 않고 계속 유지하도록 할 필요성은 사업자인 피고뿐만 아니라 위 공동주택이 정상적으로 건축될 것으로 믿고 계약을 체결한 다른 임차인들에게도 마찬가지로 적용되므로, 이 사건 위약금 조항 자체가 고객인 다수의 임차인들에게 반드시 불리하다고는 단정할 것은 아니다.

③ 입주 전 임차인의 귀책사유로 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우와 입주 후 임대차계약이 해제 또는 해지된 경우를 구분하여 이 사건 위약금 조항이 기재되어

있으며, 전자에 관한 위약금 조항이 이 사건 각 임대차계약에만 있는 특이한 조항이라고 보기는 어렵다.

④ 이 사건 공동주택은 처음부터 민간임대주택법에 따른 4년의 임대 의무기간이 경과한 이후 분양대상으로 전환할 것을 예정하고 있었고, 이에 따라 이 사건 공동주택의 임대보증금은 세대별로 최소 548,000,000원부터 최대 674,600,000원에 이르는 금액으로 정하는 한편 월 임대료는 상대적으로 저렴한 250,000원으로 모든 세대가 단일하게 임대조건이 정하여졌다. 이러한 측면을 감안하여 볼 때, 이 사건 각 임대차계약은 통상적인 임대차계약과 완전히 동일하게 취급하기 어려운 특징이 있다.

⑤ H와 원고 B 외 2인은 일반적인 임대차계약에서의 임차인과 달리, 이 사건 각 임대차계약의 특약사항 제4조에 따라 위 임대 의무기간이 경과한 후에는 이 사건 공동주택을 우선적으로 매수할 수 있는 권리를 가지고 있었다.

다) 따라서 이 사건 위약금 조항이 약관법 제8조에 위반하여 무효라는 원고들 주장은 이유 없다.

2) 설명의무 위반이 있었는지에 관하여

가) 사업자에게 약관의 명시·설명 의무를 요구하는 것은 어디까지나 고객이 알지 못하는 가운데 약관의 중요한 사항이 계약 내용으로 되어 고객이 예측하지 못한 불이익을 받게 되는 것을 피하고자 하는 데 근거가 있다. 따라서 약관에 정하여진 사항이라고 하더라도 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 고객이 별도의 설명 없이도 충분히 예상할 수 있었던 사항이거나 이미 법령에 의하여 정하여진 것을 되풀이하거나 부연하는 정도에 불과한 사항이라면, 그러한 사항에 대하여서까지 사업자에게 설명의무가 있다고 할 수는 없다(대법원 2019. 5. 30. 선고 2016다276177 판결 등 참조).

나) 앞서 한 판단 기재와 함께 갑 제7호증의 기재에 의하여 알 수 있는 다음의 사정들, 즉 ① 이 사건 위약금 조항에서 정한 총 임대차보증금의 10% 상당액은 임대차 계약상 계약금과 동일한 액수인데, 일반적으로 부동산 거래에서 잔금 지급의무 불이행으로 인한 위약금을 계약금과 동일한 액수로 정하는 것은 당사자들에게는 통상적인 거래 관행으로 인식될 여지가 큰 점, ② 이 사건 공동주택은 선임대·후시공 방식으로 건축되었으므로, 위 공동주택이 완공될 때까지 임대차계약이 중간에 파기되지 않도록 하는 것이 모든 임차인들에게도 중요하였던 점, ③ 이 사건 공동주택의 임차인들은 대부분 임대 의무기간 경과 후 분양전환을 통하여 위 주택을 매수할 것을 전제하면서 임대차계약을 체결하였으므로 위약금 조항의 존재 및 액수에 관하여 별도의 설명 없이도 예상 가능하였을 것으로 보이는 점, ④ H와 원고 B 외 2인은 이 사건 위약금 조항 아래 '본조에 명시된 내용을 숙지하였음'이라는 문구 우측에 직접 날인하였던 점 등을 종합하면, 원고들로서는 이 사건 각 임대차계약의 파기로 인하여 계약금 상당의 손해배상책임을 부담하게 될 것이라는 사정을 충분히 예상할 수 있었다고 봄이 상당하므로, 사업자인 피고가 설명의무를 불이행하였다고 보기 어렵다.

다) 따라서 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

나. 이 사건 위약금의 감액 주장에 관하여

1) 관련 법리

민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 금전채무에 관하여 이행지체에 대비한 지연손해금 비율을 따로 약정한 경우에 이는 손해배상액의 예정으로서 감액의 대상이 된다. 손해배상 예정액을 감액하기 위한 요건인 '부당성'은 채권자와 채무자의

지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 인정되고(대법원 2017. 7. 11. 선고 2016다52265 판결 등 참조), 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지의 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 데 있어서는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다 73852 판결 등 참조)

2) 이 사건 위약금의 감액 여부에 관하여

가) 이 사건 위약금 조항은 그 명칭과 내용 및 취지 등에 비추어 볼 때 달리 위약별로 해석될 만한 특별한 사정이 보이지 않으므로, 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정된다.

나) 그런데 갑 제2, 3, 7, 8, 17호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 임대차계약의 해제에 따른 위약금을 임대차보증금의 10% 상당액으로 정한 것은 부당히 과다하므로 민법 제398조 제2항에 의하여 적당히 감액하는 것이 정당하다. 그 근거는 다음과 같다.

① H와 원고 B 외 2인은 거주 목적으로 이 사건 공동주택을 임차하고 향후 이를 분양받으려고 한 임차인들 개인인 반면, 피고는 위 공동주택을 건축하고 임대사업자 등록을 마친 임대인이자 금융그룹 산하의 신탁회사이다. 이 사건 각 임대차계약을 체결하는 과정에서 임대차보증금 및 월 임대료의 액수, 임대차보증금의 납부시기 등

전반적인 계약 내용은 모두 임대인인 피고가 결정하였고, H와 원고 B 외 2인은 피고가 미리 준비한 계약서와 임대조건을 제시받아 서명하는 형태로 계약을 하였다. 이처럼 피고가 H와 원고 B 외 2인에 비하여 이 사건 각 임대차계약 관련 다양한 정보에 더 쉽게 접근하거나 더 많이 알 수 있는 지위에서 계약이 이루어졌다.

② 민간임대주택의 경우 임차인은 임대무기간 종료 후 분양전환을 기대하고 임대차계약을 체결하는 것이 일반적이므로, 임대인으로서 임차인이 분양전환 가격 결정의 기준과 방법, 분양전환의 시기 등을 예상할 수 있도록 임대차계약에 구체적인 내용을 두거나 이를 임차인에게 설명하는 것이 향후 분쟁 발생의 방지와 주택소비자 보호를 위하여 바람직함에도 피고는 이 사건 각 임대차계약에 분양전환에 관하여 매우 추상적인 규정 또는 H와 원고 B 외 2인에게 일부 불리한 규정을 두었다. 이는 원고들이 이 사건 각 임대차계약의 효력을 부인하면서 이 사건 소를 제기하게 된 원인 중 하나가 된 것으로 보인다(계약금만을 지급하였다가 중도금, 잔금 지급을 지체한 경우와 달리 이 사건은 계약금, 중도금까지 지급하였다가 어느 정도 근거를 제시하고 분양전환 가격 결정의 기준과 방법, 분양전환의 시기 등에 관하여 이의를 하면서 잔금 지급을 지체하였다).

③ 이 사건 각 임대차계약은 통상적인 임대차계약과 달리 계약 체결 시점과 임대차기간 개시 시점 사이에 상당한 시간적 간격이 있어 그 사이에 임대차계약을 정상적으로 이행하지 못할 사정변경이 발생할 가능성이 상대적으로 높으므로, 임대차보증금의 10% 상당액을 위약금으로 정하는 주택임대차 거래의 관행을 그대로 적용하기 어려운 측면이 있다.

④ 부동산 매매계약과 달리 임대차보증금은 임대차계약이 종료되면 임차인에게

반환해야 하는 돈이므로, 부동산 임대차의 대가는 임대차 보증금 자체가 아니라 임대인이 임대차보증금을 임대차기간 중 운용하여 얻은 이익 상당액이라고 볼 수 있다. 이러한 점에서 볼 때, 임대차보증금의 10% 상당액을 위약금으로 정한 것은 상당히 과도한 측면이 있다.

⑤ 피고는 이 사건 각 임대차계약이 해제 및 해지되더라도 새로운 임차인들과 임대차계약을 다시 체결할 수 있고, 더욱이 피고는 임대차보증금 이외에도 (주)K, L(주), M(주) 등 금융기관으로부터 대출을 통하여 필요한 자금을 조달할 수 있었으므로 임차인의 계약 해제 및 해지로 인해 피고가 입을 현실적 또는 잠재적 손해액이 총 임대차보증금의 10%에 이르는 금액 상당에 이를 것이라고 보아도 않는다.

3) 이 사건 위약금의 감액 범위에 관하여

앞의 손해배상 예정액의 감액 여부에 관한 판단에서 본 여러 사정 등을 고려하고 아래와 같은 추가 근거까지 종합하면, 감액 후에 인정되는 적정한 손해배상 예정액의 범위는 별지 표의 '인용금액 (원)'란 기재 각 금액이라 봄이 정당하다.

① 주택임대차보호법 제7조의2는 "보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율(제1호)과 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 이율을 더한 비율(제2호) 중 낮은 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없다."라고 규정하고 있는데, 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 시행되던 구 주택임대차보호법 시행령(2020. 9. 29. 대통령령 제31080호로 개정되기 전의 것) 제9조 제1, 2항은 법 제7조의2 제1호의 대통령령으로 정하는 비율을 연 1할, 제2호의 대통령령으로 정하는 비율은 연 3.5%로 정하고 있었다.

② 한편, 이 사건 각 임대차계약이 체결된 2017. 6.부터 2017. 7. 사이에 한국은행에서 공시한 기준금리는 연 1.25%이므로, 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 주택임대차보호법 제7조의2에 의한 월차임 전환 시 산정률 제한은 연 4.75%이고, 이 사건 각 임대차계약에서 정한 임대차보증금에 연 4.75%와 기본 임대차기간인 2년을 곱한 결과는 별지 표의 '계산①'란 기재와 같다.

③ 여기에 이 사건 각 임대차계약에서 정한 차임 월 25만 원에 기본 임대차기간인 24개월을 곱한 600만 원을 더하여 얻은 결과는 별지 표의 '계산②'란 기재와 같은데, 이는 결국 피고가 H와 원고 B 외 2인이나 원고들에게 이 사건 공동주택을 2년간 임대하여 얻을 수 있었던 대가 상당액과 같거나 비슷한 금액임을 의미하게 된다.

④ 피고가 새로운 임차인과 임대차계약을 체결하기 위하여 추가적인 시간과 비용이 소요되었을 것으로 보이는 점, 이 사건 공동주택의 입주지정기간부터 이 사건 변론종결일까지 한국은행에서 공시한 기준금리가 연 1.75%까지 상승하였다가 연 0.5%로 하락한 점, 주택임대차보호법 시행령 제9조 제2항에서 정하는 이율 또한 연 2%로 인하된 점도 참작하여야 한다.

다. 부당이득 반환 액수에 관하여

1) 따라서 피고는 원고들에게 별지 표의 '인용금액 (원)'란 기재 각 금액과 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2020. 2. 4.부터 피고가 그 이행의무의 준부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 9. 15.까지는 원고들 청구에 따라 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 원고들은 피고가 민법 제748조 제2항의 악의의 수익자임을 전제로 피고에게 계약금 전액을 납부한 다음 날인 2017. 7. 15.부터의 이자 내지 지연손해금을 구하고 있다. 그러나 민법 제748조 제2항에서의 '악의'란 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하고, 그 이익의 보유를 법률상 원인이 없는 것이 되도록 하는 사정, 즉 부당이득반환의무의 발생요건에 해당하는 사실이 있음을 인식하는 것만으로는 부족하며(대법원 2018. 10. 25. 선고 2016다42800 판결 등 참조), 부당이득의 수익자가 악의라는 점은 이를 주장하는 자에게 증명책임이 있는 것인데(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다119481 판결 등 참조), 원고들이 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 위약금 조항에 따라 위약금을 몰취할 당시 그것이 법률상 원인 없는 것임을 인식하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 위 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고들의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결 중 해당 부분을 취소하고 피고에게 위 인정금액의 지급을 명하며, 원고들의 나머지 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권순형

판사 이승한

별지.

순번	원고	동·호수	임대차보증금 (원)	청구금액 (원)	계산①
1	A	N호	548,600,000	54,860,000	52,117,000
2	B	O호	566,200,000	56,620,000	53,789,000
3	C	P호	566,200,000	56,620,000	53,789,000
4	D	Q호	575,000,000	57,500,000	54,625,000

순번	원고	계산②	감액된 위약금 (원)	인용금액 (원)
1	A	58,117,000	29,058,500	25,801,500
2	B	59,789,000	29,894,500	26,725,500
3	C	59,789,000	29,894,500	26,725,500
4	D	60,625,000	30,312,500	27,187,500