

서울중앙지방법원 2024. 6. 12 선고 2023가합101306(본소), 2024가합43230(반소) 판결
[계약금 반환청구 등 · 기타(금전)]

전 문

원고(반소피고) 1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 변호사 김경수

피고(반소원고) C

소송대리인 법무법인 참진

담당변호사 조용현, 손태홍

변론 종결 2024. 5. 29.

판결 선고 2024. 6. 12.

주 문

- 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게 204,945,340원 및 이에 대하여 2023. 8. 18.부터 2024. 6. 12.까지 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)들의 나머지 본소 청구, 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
- 소송비용은 본소와 반소를 합하여 50%는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들에게 600,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장(조정신청서) 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소] 원고들은 연대하여 피고에게 275,054,660원 및 이에 대하여 2023. 7. 26.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 지위

D, E은 각 원고 주식회사 A(이하 '원고 A'라 한다), 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'라 한다)의 사내이사이다.

나. 1차 매매계약의 체결

D, E은 2022. 5. 4. 피고로부터 구리시 F 대 335.6m² 및 그 지상 집합건물 면적 합계 1,660.29m² (이하 '이 사건 토지' 및 '이 사건 건물'이라 하고, 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 46억 원에 매수하되, 계약금 4억 6,000만원을 당일 지급하고, 중도금 5억 원을 2022. 8. 5., 잔금 36억 4,000만원을 2023. 1. 25.에 각 지급하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 1차 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. D, E은 피고에게 계약 당일 계약금 4억 6,000만원, 2022. 8. 5. 중도금 5억 원을 각 지급하였다.

다. 2차 매매계약의 체결

D, E은 매매대금 잔금 대출을 받기 위하여 피고에게 법인 명의로 매매계약을 다시 체결해 줄 것을 요청하였다. 이에 따라 D, E이 각 사내이사로 재직하고 있는 원고들은 2022. 10. 24. 피고와 사이에

매수인 명의 변경을 위한 매매계약(이하 '이 사건 2차 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 위 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다('매도인'은 피고를, '매수인'은 원고들을 말한다).

제1조 [목적] 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	금 46억원
계약금	금 9억 6,000만원은 계약시에 지불하고 영수함
잔금	금 36억 4,000만원은 2023. 1. 25.에 지불한다.

제2조 [소유권 이전 등] 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전 등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하여야 하며, 위 부동산의 인도일은 2023. 1. 25.로 한다.

제4조 [지방세 등] 위 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 제세공과금 등의 부담은 위 부동산의 인도일을 기준으로 하되, 지방세의 납부의무 및 납부책임은 지방세법의 규정에 의한다.

제5조 [계약의 해제] 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제6조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

[특약사항]

- 매수인 변경에 의한 계약으로 계약금은 기존 매수인이 예치한 계약금, 중도금으로 대체한다.
- 해당 건물은 즉시 철거할 것이므로 건물의 가치는 0원으로 한다.
- 매도인은 잔금 지불 전까지 건물 내 임차인 명도를 완료한다.
- 잔금일 전일까지의 임대 수익은 매도인 귀속으로 한다.

7. 매도인은 계약금 수령 후 15일 이내에 매수인에게 건축 인허가 등에 필요한 서류 및 절차를 제공하기로 한다. 인허가는 매도인 명의로 득한 후 잔금과 동시에 매수인으로 명의변경 한다.
9. 철거 심의에 서로 협조한다.

라. 이 사건 확약서의 작성

원고들은 2023. 1. 17. 잔금 지급기일을 연장하기 위하여 피고에게 확약서(이하 '이 사건 확약서'라 한다)를 작성하여 주었는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

확약서

1. 매수인은 2022년 10월 24.일 체결한 이 사건 부동산 매매계약의 잔금일에 매수인의 과실로 잔금 지불을 하지 못하는바,
2. 이에 매수인은 매도인과 합의에 따라 잔금일인 2023년 1월 25.일부터 6개월을 연장하기로 하며 매수인은 이에 대한 위약금으로 매월 40,000,000원을 지불하기로 하며 이와 별도로 지층 임차인의 명도비용 중 일부 20,000,000원과 2023년분 재산세를 매도인에게 지급하기로 한다.
3. 대금 지급은 잔금시 일시불로 지급하기로 한다.
4. 만일 6개월 후(2023. 7. 25.)까지 잔금 지급 미이행시 매매계약은 별도의 통지 없이 해지되며, 기지급된 매매대금은 매도인에게 귀속되며 매수인은 매수인으로서의 모든 권리를 포기한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단의 순서

가. 원고의 본소 청구원인 요지

- 1) 주위적 주장 가) 이 사건 2차 매매계약이 원고들의 귀책사유로 해제된 사실은 인정한다. 다만, 매수인 명의가 종전 D, E에서 원고들로 변경되는 과정에서 이 사건 1차 매매계약상의 계약금 4억 6,000만원, 중도금 5억 원이 이 사건 2차 매매계약상의 계약금 9억 6,000만원으로 대체되었으므로, 이 사건 2차 매매계약상의 계약금은 4억 6,000만원이라고 보아야 한다.
- 나) 한편, 이 사건 2차 매매계약상의 계약금 4억 6,000만원을 위약금으로 전부 물취하는 것은 원고들에게 가혹하므로 위약금은 3억 6,000만원으로 감액되어야 한다. 따라서 피고는 이 사건 2차

매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 피고에게 기지급된 9억 6,000만원에서 위약금 3억 6,000만원을 제외한 나머지 6억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 주장 설령 이 사건 2차 매매계약상의 계약금이 9억 6,000만원이라고 하더라도, 위 계약금 전부를 위약금으로 전부 물취하는 것은 원고들에게 가혹하므로 위약금은 3억 6,000만원으로 감액되어야 한다. 따라서 피고는 이 사건 2차 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 원고들에게 위약금을 제외한 나머지 6억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 반소 청구원인 요지

- 1) 이 사건 2차 매매계약은 원고들이 이 사건 확약서에서 정한 잔금 지급기일인 2023. 7. 25.까지 잔금 지급의무를 불이행함으로써 자동 해제되었고, 원고들은 이 사건 확약서를 통해 2023. 7. 25.까지 잔금 지급의무를 불이행할 경우 계약금 9억 6,000만원은 매도인에게 귀속된다고 약정하였으므로 피고는 위 계약금을 반환할 의무가 없다.
- 2) 피고는 이 사건 2차 매매계약에서 정한 건물 내 임차인 명도의무를 이행하기 위하여 상당한 비용을 지출하였고, 잔금 지급기일이 6개월 연장됨에 따라 차임 상당의 수익을 얻지 못해 적지 않은 손해를 입게 되었으므로 위약금 9억 6,000만원은 과도하다고 볼 수 없어 감액이 필요하지 않다.
- 3) 오히려 원고들은 이 사건 확약서 제2항에서 잔금 지급기일이 연장된 6개월 동안 매월 4,000만원, 지하층 임차인의 명도비용 중 일부 2,000만원 및 2023년분 재산세를 각 지급하기로 약정하였으므로, 피고에게 275,054,660원[= 40,000,000원 × 6개월 + 임차인 명도비용 20,000,000원 + 2023년분 재산세 납부액 15,054,660원] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 판단의 순서

원고들은 이 사건 2차 매매계약의 해제에 따른 기지급 매매대금의 반환을 본소로 구하고, 피고는 이 사건 확약서 제2항에 따른 약정금을 반소로 구하면서 그 채권으로의 상계를 주장하고 있으므로, 먼저 원고들의 본소 청구에 관하여 판단하되 피고의 상계 주장은 반소 청구에 관한 판단에서 함께 살펴본 후 인정되는 본소와 반소의 각 금액을 상계하여 최종적인 결론을 도출하기로 한다.

3. 본소에 관한 판단

가. 본안전 항변에 관한 판단

피고는, 원고들이 이 사건 확약서 제4항에서 부제소 특약을 하였으므로 원고들의 이 사건 본소는 권리보호의 이익이 없어 부적법하다고 주장한다.

이 사건 확약서 제4항에서 "만일 6개월 후(2023. 7. 25.)까지 잔금 지급 미이행시 매매계약은 별도의 통지 없이 해지되며, 기지급된 매매대금은 매도인에게 귀속되며 매수인은 매수인으로서의 모든 권리를 포기한다"라는 내용이 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 위 확약서의 문구만으로는 기지급 매매대금에 대한 실체상 권리를 포기하는 것을 넘어, 원고들이 피고를 상대로 그 매매대금의 반환이나 손해배상액의 감액을 주장하는 소 제기 자체를 금지하는 취지로 보기는 어렵고, 달리 부제소특약이 있음을 인정할 증거가 없다. 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

나. 본안에 관한 판단

- 1) 관련 법리 계약이 해제되면 그 효력이 소급적으로 소멸함에 따라 이미 그 계약상 의무에 기하여 이행된 급부는 원상회복을 위하여 부당이득으로 반환되어야 하는 것이고, 이러한 원상회복의무는 해제의 상대방은 물론이고 해제한 자도 당연히 부담하게 되는 것이므로, 당사자 사이의 약정이 적법하게 해제된 것이라면 그 해제가 누구의 귀책사유로 인한 것인지의 여부에 관계없이, 원래 당사자는 그 약정에 기하여 이미 지급받은 약정금을 상대방에게 반환할 의무를 지게 되는 것이다. 다만, 당사자 사이에 위약금 약정이 있다고 보게 되면 이러한 위약금 약정은 특별한 사정이 없는 한 손해배상액의 예정으로 추정되는 것이므로 그 위약금 상당액은 채무불이행을 이유로 위 약정을 해제한 상대방에게 당연히 귀속되나, 법원이 손해배상액의 예정액이 부당히 과다하다고 하여 감액을 한 경우에는 손해배상액의 예정에 관한 약정 중 감액 부분에 해당하는 부분은 처음부터 무효이므로, 감액 부분에 대해서는 원상회복으로 반환되어야 한다(대법원 1995. 3. 24. 선고 94다10061 판결, 대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결 참조).
- 2) 이 사건 2차 매매계약의 해제 여부에 관한 판단 앞서 본 인정사실에 의하면, 원고들은 이 사건 2차 매매계약 및 이 사건 확약서에서 정한 잔금 지급의무를 이행하지 못하였고, 이 사건 확약서 제4항에서 2023. 7. 25.까지 잔금 지급의무를 불이행할 경우 이 사건 2차 매매계약은 별도의 통지 없이 해제된다고 약정하였으므로, 이 사건 매매계약은 원고들의 잔금 지급의무 불이행에 따라 2023. 7. 25. 적법하게 해제되었고, 이에 관하여 원고들과 피고 사이에 다툼이 없다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 2차 매매계약의 해제로 인한 원상회복으로 원고들에게 지급받은 9억 6,000만원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3) 피고의 계약금 물취 항변에 관한 판단 이 사건 2차 매매계약 제6조는 '계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 정하고 있고, 이 사건 확약서 제4항은 원고들이 2023. 7. 25.까지 잔금 지급을 불이행할 경우 기지급된 매매대금은 피고에게 귀속된다고 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 매매계약, 확약서상의 약정은 채무불이행에 대한 위약금의 약정에 해당하는 것으로서 손해배상의 예정으로서의 성질을 지니고, 이 사건 2차 매매계약이 원고의 채무불이행을 이유로 해제된 이상 피고로서는 특별한 사정이 없는 한 원고들로부터 지급받은 계약금 9억 6,000만원을 손해배상금으로 물취할 권리를 가진다.

이에 대하여 원고들은 앞서 본 바와 같이 이 사건 2차 매매계약에서 손해배상의 예정이 되는 계약금은 4억 6,000만원이라고 주장한다.

처분문서는 그 진정성립이 인정되면 특별한 사정이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언의 내용에 따라 당사자의 의사표시가 있었던 것으로 객관적으로 해석하여야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2001. 2. 27. 선고 99다23574 판결 참조).

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 이 사건 2차 매매계약 제6조는 '손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다'고 규정하고 있는데, 위 매매계약 제1조의 "계약금"란에는 "9억 6,000만원"이라고 명시되어 있는 점, ② 위 2차 매매계약의 특약사항 제1항은 '계약금은 기존 매수인(D, E)이 예치한 계약금, 중도금으로 대체한다'고 규정하고 있으므로 이 사건 2차 매매계약의 당사자인 원고들과 피고 사이에 의사합치에 따라 정한 계약금은 기존 계약의 계약금, 중도금을 합한 9억 6,000만원이라고 보아야 하는 점, ③ 이 사건 확약서 제4항은 잔금 미지급시 피고에게 귀속되는 금액을 "계약금"이 아니라

"기지급된 매매대금"이라고 정하고 있는데, 이에 의하더라도 당사자들은 원고들의 채무불이행시 9억 6,000만원이 물취된다고 인식하고 있었다고 봄이 상당한 점을 종합하여 보면, 손해배상의 예정이 되는 금액은 9억 6,000만원이라고 봄이 타당하다. 따라서 이에 반하는 원고들의 주장은 이유 없다.

4) 원고들의 손해배상액 예정 감액 주장에 관한 판단 가) 민법 제398조 제2항은 '손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다'고 규정하고 있는데, 그 금액이 부당하게 과다한지는 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적과 내용, 위약금 약정을 한 동기와 경위, 계약 위반 과정, 채무액에 대한 위약금의 비율, 예상 손해액의 크기, 의무의 강제를 통해 얻는 채권자의 이익, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 위약금의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 볼 수 있는지를 고려해서 판단해야 한다(대법원 2020. 11. 12. 선고 2017다275270 판결 등 참조). 한편 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(앞서 본 대법원 2002다73852 판결 참조).

나) 앞서 든 증거, 을 제1, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사정들을 알 수 있다.

① 앞서 본 바와 같이, 원고들과 피고는 이 사건 2차 매매계약을 체결하는 과정에서 1차 매매계약에 따라 지급된 계약금 4억 6,000만원, 중도금 5억 원 합계 9억 6,000만원을 계약금으로 정하게 되었고, 이는 매매대금(46억 원)의 약 20.87%에 해당한다.

② 원고들은 이 사건 건물을 철거하고 새로운 건물을 신축할 목적으로 이 사건 부동산을 매수하였고(이 사건 2차 매매계약 특약사항 제4, 7, 9항), 피고는 이 사건 2차 매매계약 특약사항 제5항에 따라 잔금 지불 전까지 건물 내 임차인 명도를 이행할 의무를 부담하였다.

③ 이 사건 2차 매매계약을 체결할 무렵 피고는 이 사건 건물 내 30개 호실(= 지하층 및 1층 상가 총 2개 호실 + 2층부터 8층까지 오피스텔 총 28개 호실)을 임대하여 합계 278,500,000원의 보증금을 수령하고 매월 약 16,000,000원 상당의 임대수익(관리비 제외)을 얻고 있었다.

④ 피고는 매매계약이 이행되지 아니함으로 인하여 이 사건 1차 매매계약 체결일인 2022. 5. 4.부터

이 사건 2차 매매계약이 해제된 2023. 7. 25.까지 448일간 보증금의 이자 상당액 4,101,961원(= 278,500,000원 × 시중은행 정기예금 이자율 1.2%1) × 448/365일, 원 미만 버림, 이하 같다), 차임 상당액 235,733,333원[= 16,000,000원 × (14개월 + 22/30일)]을 합한 239,835,294원 정도의 직접적인 손해가 발생한 것으로 볼 수 있다. 또한 매매계약이 해제된 이후 사실상 공실 상태에 있었던 이 사건 건물을 이용하여 새롭게 임대수입을 얻기 위해서는 일정한 기간이 소요된다는 점을 고려할 때, 이 사건 2차 매매계약이 해제됨에 따라 피고가 입은 간접적 손해도 일정 부분 발생할 것으로 예상된다[한편, 피고는 이 사건 2차 매매계약이 해제된 이후 이 사건 건물의 보수비용으로 11억 1,300만원(을 제5호증 견적서)이 소요된다고 주장하나, 이 사건 건물의 내부철거·확장을 수반하는 리모델링 공사비는 이 사건 2차 매매계약이 이행되지 아니함으로써 피고에게 발생한 상당인과관계 있는 손해에 해당한다고 볼 수 없으므로, 이를 받아들이지 아니한다].

⑤ 한편, 이 사건 2차 매매계약 체결 이후 원고들은 잔금 대출문제로 인하여 피고에게 잔금 지급기일을 6개월 연장하여 줄 것을 요청하였고, 원고들은 이 사건 확약서에서 피고에게 (i) 6개월간 매월 4,000만원(합계 2억 4,000만원), (ii) 지하층 임차인의 명도비용 중 2,000만원, (iii) 이 사건 부동산에 관한 2023년분 재산세를 지급하기로 약정하였다. 뒤의 반소청구에 관한 판단 부분에서 보는 바와 같이 위 약정금 상당액은 275,054,660원에 이르는데, 이는 앞서 ④항에서 본 피고의 직접적인 손해액을 상회할 뿐만 아니라, 간접적인 손해 역시 충분히 보전될 것으로 보인다.

비록 이 사건 확약서 제2항에 따른 약정금이 잔금 지급기일을 연장하여 주는 대가로 지급되는 것이라는 점을 감안하더라도, 이 사건 확약서 작성 당시 손해배상의 예정으로 추정되는 계약금 9억 6,000만원이 전체 매매대금의 약 20.87%에 육박하는 상황에서, 잔금 대출문제로 인하여 매매계약의 이행에 어려움을 겪고 있었던 채무자에게 위와 같은 상당한 금액을 지급하는 확약서가 작성된 것은 부당한 압박에 해당한다고 볼 여지가 크다.

⑥ 원고들은 부동산 개발업 등을 목적으로 설립된 주식회사이기는 하나, 당초 이 사건 1차 매매계약은 D, E에 의하여 체결되어 계약금 및 중도금이 지급되었던 점, 원고들은 위 1차 매매계약 체결 이후인 2022. 8. 29. 각 설립되었는데 이 사건 부동산에 관한 매매대금 잔금 대출을 용이하게 받기 위하여 D, E에 의하여 설립된 것으로 보이는 점을 고려할 때, 피고에 대하여 경제적으로 우월한 지위에

있다고 보기는 어렵다.

다) 앞서 든 사정들에 이 사건 2차 매매계약의 체결 경위, 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 경위 등이 사건 변론에 나타난 제반 사정들을 종합하면, 원고들에게 이 사건 2차 매매계약에 따른 계약금 9억 6,000만원 전액을 손해배상으로 부담하도록 하는 것은 부당하게 과다하다고 보이므로 이를 감액하되, 이 사건 2차 매매계약이 원고들의 귀책사유로 해제에 이르게 된 경위 등의 사정을 참작하여 원고들이 피고에게 지급할 손해배상금을 예정한 금액의 50%에 해당하는 4억 8,000만원(= 9억 6,000만원 × 50%)으로 감액하는 것이 타당하다.

5) 소결론 이 사건 2차 매매계약, 이 사건 확약서에서 손해배상의 예정액 중 감액된 4억 8,000만원에 해당하는 부분은 처음부터 무효이므로, 피고는 이 사건 2차 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 4억 8,000만원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소에 관한 판단 및 본소 채권과 반소 채권의 상계

가. 반소에 관한 판단

이 사건 확약서 제2항은 이 사건 2차 매매계약상의 잔금 지급기일을 종전 2023. 1. 25.에서 2023. 7. 25.까지 6개월 연장함에 따라 원고들은 피고에게 매월 4,000만원을, 지층 임차인 명도비용 중 일부로 2,000만원을, 이 사건 부동산에 대하여 부과될 2023년분 재산세액을 각 지급한다고 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 또한 을 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고는 이 사건 부동산에 관하여 부과된 2023년도 재산세 합계 15,054,660원(= 이 사건 건물 부과분 4,055,980원 + 토지 부과분 10,998,680원)을 납부한 사실을 인정할 수 있다.

따라서 원고들은 피고에게 이 사건 확약서에 따라 275,054,660원[= 40,000,000원 × 6개월 + 20,000,000원 + 15,054,660원] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 본소 채권과 반소 채권의 상계

앞서 본 것과 같이 원고들은 본소 청구에 기하여 피고에 대하여 480,000,000원의 반환채권을 가지고 있고, 피고는 반소 청구에 기하여 원고들에게 275,054,660원의 약정금 채권을 가지고 있는데, 피고는 자신의 채권을 자동채권으로 하는 상계를 주장한다.

상계 결과(원고들과 피고는 각 채권은 원본에서 상계하는 것은 다투지 않을 뿐만 아니라, 피고의

약정금 채권은 이 사건 2차 매매계약이 해제된 2023. 7. 25. 이행기가 도래하여 원고들과 피고의 각 채권은 같은 날 상계적상에 있었다), 피고의 원고들에 대한 반소에 기한 채권은 전액 소멸하고, 원고들의 피고에 대한 본소에 기한 채권은 204,945,340원(= 480,000,000원 - 275,054,660원)이 남게 된다.

그러므로 피고는 원고들에게 위 잔액 204,945,340원 및 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 조정신청서 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2023. 8. 18.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 6. 12.까지 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 원고들의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고들의 나머지 본소 청구, 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사황순현

판사최정윤

판사김지현

1) 임대차의 내용이 미등기전세이거나 보증금이 있는 경우에는 전세금이나 보증금의 이자 상당액이 차임에 해당되거나 차임에 보태어지며, 그 이자 상당액의 계산에 있어서는 간주 임대료에 관한 세법의 규정을 그대로 적용 또는 준용할 수는 없지만, 임대차 기간이 1년 이상인 경우에는 임대인의 특별한 재능이나 노력이 없더라도 시중은행의 계약기간 1년의 정기예금 이자율에 의한 금액 정도는 당연히 취득할 수 있으므로(대법원 1995. 7. 14. 선고 94다15318 판결 참조), 이 사건 임대차보증금을 해당 연도 정기예금이자율에 따라 환산한 금액을 차임에 가산하는 방식으로 실제 임대수익을 산정하는 것이 타당하다고 판단된다. 소득세법 및 구 소득세법 시행규칙(2023. 3. 20. 기획재정부령 제966호로 개정되기 전의 것) 제23조 제1항에 따라 인정되는 2021. 3. 16.부터 2023. 3. 19.까지의 시중은행의 정기은행 이자율은 연 1.2%이므로, 임대차보증금에 대한 이자 상당액에

적용될 이자율을 일괄하여 연 1.2%로 본다.