

임대차 계약서의 계약위반 시 위약벌 조항과 계약위반자에 대한 손해배상액 감액 여부:

서울서부지방법원 2014가단243046 판결



## 1. 사실관계 및 쟁점

### (1) 임대차 계약서의 조항

제7조(연체료 및 지체상금) ① 임차인 원고가 본 계약에 따라 피고에게 지급하여야 할 임대보증금과 월임대료, 관리비 기타 금전채무를 체납한 경우에는, 납부일자로부터 체납일수에 대하여 체납금액에 연 19%의 비율을 곱하여 산정한 연체료를 가산하여 납부하여야 하며, 납부액이 원고의 그 당시 임대인 피고에 대한 채무액 전부를 상환하기에 부족한 경우 연체료, 관리비, 월임대료, 임대보증금의 순서로 납부한 것으로 본다.

제21조(계약해지) ② 전항 각 호에 해당하는 사유로 본 임대차계약을 해지한 경우에는 임대인 피고는 임대보증금의 총액의 10%에 해당하는 금액을 **위약벌**로써 **몰취**하며, 원고는 목적물을 명도하는 날까지 발생한 임대료 및 관리비를 피고에게 지급하여야 한다. 이때 피고는 위 금액을 원고에게 반환하여야 할 임대보증금에서 우선 공제할 수 있다.

## (2) 계약위반 및 위약벌 청구 분쟁

임대인은 월차임 연체를 이유로 임차인에게 계약해지를 통보하고, 계약서 제21조에 따라 임대차 보증금의 10%를 위약벌로 몰취한 후 그 차액에 해당하는 임대차보증금을 반환하였습니다. 이에 임차인 A(원고)가 위약벌로 몰취한 금액이 부당하게 과다하여 무효라고 주장합니다.

## 2. 법규정 및 법리 - 위약금과 위약벌의 구별 및 차이점

### A. 위약금

민법 제398조(배상액의 예정) ① 당사자는 채무불이행에 관한 손해배상액을 예정할 수 있다. ④ 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정한다.

위약금이란 "채무 불이행에 관한 손해배상액" 으로 당사자는 실제 손해액을 산정하기 어려운 경우를 대비하여 위약금을 미리 정해 놓을 수 있습니다. 민법 제565조 제1항에 따라 계약서에 아무 말이 없어도 계약금을 해약금으로 보나 위약금으로는 보지 않습니다. 계약서에 '계약금을 위약금으로 본다'라는 특약이 있어야만 한다는 것이 판례 입장입니다.

## **B. 위약벌**

일반적으로 위약금에는 두 가지 성질이 있다고 보는데 손해배상액의 예정과 위약벌이 그것입니다. 우리 민법은 위약금을 손해배상액의 예정으로 보고, 특별한 사정이 있을 경우에만 위약벌로 보고 있습니다. 그래서 위약금이라고 하면 손해배상액의 예정을 말하는 것입니다. 위약벌은 채무자에게 심리적인 압박을 통해 계약의 이행을 강제하기 위하여 손해배상과는 상관없이 물릴 수 있는 벌금같은 것으로 위약금보다 큰 경우가 많습니다.

그렇다면 이 둘의 중요한 차이점은 무엇일까요? 우선 민법 제398조 제2항에 의하면, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있는 바, 위약금은 법원은 직권으로 이를 감액할 수 있습니다(대법원 2000다35771 판결).

그러나 위약벌의 약정은 채무의 이행을 확보하기 위하여 정해지는 것으로서 손해배상의 예정과는 그 내용이 다르므로 손해배상의 예정에 관한 민법 제398조 제2항을 유추 적용하여 법원이 직권으로 그 금액을 감액할 수는 없습니다(대법원 92다46905 판결). 다만 위약벌은 그 의무의 강제에 의하여 얻어지는 채권자의 이익에 비하여 약정된 벌이 과도하게 무거울 때에는 그 일부 또는 전부가 공서양속에 반하여 무효로 볼 수 있습니다(대법원 92다46905 판결). 결국 위약벌로 인정되면 그 금액이 부당하게 과다하다고 주장 및 입증하지 않는 이상 감액을 할 수 없는 것입니다.

그렇다면 어떠한 약정이 유효한 위약벌로 인정이 되는 것일까요? 위약금은 민법 제398조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되므로 위약금이 위약벌로 해석되기 위하여는 특별한 사정이 주장·입증되어야 합니다(대법원 2000다35771 판결). 그 의무의 강

제에 의하여 얻어지는 채권자의 이익에 비하여 약정된 벌이 과도하게 무거우면 안됩니다  
(대법원 92다46905 판결).

### 3. 사안의 판결요지

**가. 특별한 사정의 존재 여부** - 1) 이 사건 계약 제21조 제2항은 '위약벌'이라는 문구를 사용하고 있는 점, 2) 이 사건 계약에 계약 종료 후 명도 및 원상회복 지체로 인한 손해 배상책임은 따로 규정하고 있는 점 등 특별한 사정이 인정되어 이 사건 계약 제21조 제2항은 임차인의 채무이행을 확보하기 위한 위약벌을 정한 것으로 법원은 판단하였습니다,

**나. 약정된 위약벌이 과도한지 여부** - 1) 이 사건 계약이 차임 연체를 이유로 해지되는 경우 피고는 연체차임 및 관리비에 대하여 연 19%의 비율로 계산한 지연 손해금을 가산하여 지급받음으로써 원고의 채무불이행에 따른 손해를 보전 받을 수 있는 점, 2) 인도 및 원상회복 지연으로 인한 손해에 대하여는 월 차임의 2배에 해당하는 손해배상예정액이 별도로 약정되어 있는 점, 3) 이 사건 계약 위약벌 약정에 기한 위약벌금은 원고의 월 차임의 5배 이상으로서 상당히 많은 금액인 점, 등을 종합적으로 고려하면,

임대인의 이익에 비해 임차인에게 가해지는 불이익이 과도하게 무거우므로, **보증금의 5%** **상당의 범위 내에서만 유효**하고 이를 초과하는 나머지 부분은 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하여 무효라고 판단하였습니다.

#### 4. 시사점

결국 임차인에게 가해지는 불이익이 과도하게 무거운가 여부가 중요한 쟁점입니다. 종합적으로 여러 사정을 살피더라도 5%라는 비율이 적정한지는 법관의 자유심증주의에 의하여 결정된 것입니다. 상급법원에서 그 비율이 바뀔 수도 있지만 특별한 사정이 없는 한 상급법원에서도 하급심의 판단을 존중하므로 실무상 특별한 사정이 인정되지 않는다면 1심과 다른 비율의 판단을 할 가능성은 그리 높지 않습니다. 따라서 이와 같은 소송의 경우 당사자는 위와 같은 논점에 대한 최대한 유리한 주장과 입증을 1심에서 모두 다해야만 가장 유리한 판단을 얻어낼 수 있을 것입니다.

기업법무, 기술법무, 벤처기업, 계약분쟁, 손해배상, Claim, License, R&D 제휴계약

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)