

서울고등법원 2024. 10. 31 선고 2023나2021595(본소), 2023나2021601(반소) 판결 [건물명도 등 · 보증금반환]

재판경과

서울고등법원 2024. 10. 31 선고 2023나2021595(본소), 2023나2021601(반소) 판결
서울동부지방법원 2023. 4. 13 선고 2021가합112466 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인A

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인B

변론 종결 2024. 9. 26.

판결 선고 2024. 10. 31.

제1심판결 서울동부지방법원 2023. 4. 13. 선고 2021가합112466(본소),
2021가합112473(반소) 판결

주문

- 원고(반소피고)의 본소에 관한 항소를 기각한다.
- 이 법원에서 변경, 추가, 확장한 피고(반소원고)의 반소청구를 포함하여 반소청구에 관한 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.
 - 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 7,033,705원 및 그중 3,674,230원에 대하여는 2022. 9. 17.부터 2023. 4. 13.까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

3,330,475원에 대하여는 2024. 8. 24.부터 2024. 10. 31.까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 피고(반소원고)의 주위적 반소청구 및 나머지 예비적 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송 총비용은 본소와 반소를 합하여 그중 30%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제2의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게

2,625,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

주위적으로, 원고는 피고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 원고는 피고에게 25,413,011원 및 이에 대하여 이 사건 반소청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 제1심에서 임대차보증금반환청구, 장기수선충당금 등 지급청구, 불법행위에 따른 손해배상청구 등을 하였다가 이 법원에서 임대차계약상 채무불이행에 따른 손해배상청구를 주위적 청구로 추가하는 한편, 기존 제1심에서의 청구를 예비적 청구로 변경하면서 일부 청구를 확장, 추가하였다).

2. 항소취지

가. 원고

1) 본소

제1심판결 중 본소에 관한 부분을 취소하고, 청구취지와 같은 판결을 구한다.

2) 반소

제1심판결 중 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 청구를 기각한다.

나. 피고

제1심판결 중 반소에 관한 부분을 반소 청구취지와 같이 변경한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

제1심에서 원고는 본소로서 피고에 대하여 강제개문비용 및 원상복구비용 등의 지급을 구하였고, 피고는 반소로서 원고에 대하여 임대차보증금반환청구, 장기수선충당금 등의 지급청구, 불법행위에 따른 손해배상청구를 하였다. 제1심은 원고의 본소 중 강제개문비용 부분은 그 소를 각하하였고, 나머지 청구 부분은 이를 기각하였으며, 피고의 반소 중 임대차보증금반환청구 및 장기수선충당금 상환청구를 인용하고, 나머지 청구를 기각하였다.

원고는 제1심판결의 본소와 반소 중 원고 패소 부분에 대하여 항소를 제기하였고, 피고는 제1심판결의 반소에 대하여 항소하면서 당심에서 채무불이행에 따른 손해배상청구를 주위적 청구로 추가하는 한편, 기존 제1심에서의 청구 중 일부를 예비적 청구로 유지하면서 임대차보증금반환청구 부분을 확장하고 임차권등기명령신청비용의 지급청구, 가계약금 상당의 손해배상청구, 전세보증금반환대출 거절로 인한 손해배상청구를 추가하였다. 따라서 이 법원의 심판대상은 본소 전부와 이 법원에서 변경, 추가, 확장된 부분을 포함한 반소청구에 한정된다.

2. 기초사실

가. 원고와 피고는 2019. 6. 6. 원고가 피고에게 원고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 임대차보증금 4억 원, 임대차기간 2019. 7. 30.부터 2021. 7. 29.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 원고에게 같은 날 계약금으로 4,000만 원을, 2019. 7. 8. 잔금 중 일부로 2,000만 원을, 2019. 7. 9. 잔금 중 일부로 2,000만 원을 각 지급하였다.

나. 피고는 2019. 7. 9. 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)으로부터 대출금액 3억 2,000만 원, 변제기 2021. 7. 29.로 정한 전세자금대출(이하 '이 사건 대출'이라 한다)을 받으면서, 이 사건 대출채무를 담보하기 위하여 자신의 이 사건 임대차계약에 기한 임대차보증금 반환채권을 대상으로 설정액을 3억 8,400만 원으로 하는 질권설정계약(이하 '이 사건 질권설정계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고는 그 무렵 C으로부터 위 질권설정에 관한 통지를 받았다.

다. 피고는 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되기 전인 2021. 1. 30.경 원고에게 계약갱신청구권을 행사한다는 취지의 문자메시지를 송부하였다. 이에 원고는 2021. 3. 15.경 피고에게 "이 사건 아파트에 실거주할 목적으로 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않을 예정이므로 이 사건 임대차계약이 종료되는 2021. 7. 29. 이 사건 아파트를 인도하여 달라."는 취지의 내용증명을 송부하였다.

라. 피고는 2021. 8. 20. 서울동부지방법원 2021년 물제4호로 원고를 피공탁자로 하여 이 사건 아파트의 카드키, 스마트키, 집열쇠 등의 물품을 공탁(이하 '이 사건 물품공탁'이라 한다)하였다.

마. 원고는 2021. 9. 16. 서울중앙지방법원 2021년 금제20222호로 피고와 C을 피공탁자로 하여 3억 8,400만 원을 공탁(이하 '이 사건 제1 금전공탁'이라 한다)하였고, 같은 날 서울동부지방법원 2021년 금제2879호로 피고를 피공탁자로 하여 1,100만 원을 공탁(이하 '이 사건 제2 금전공탁'이라 하고 이 사건 제1 금전공탁과 합하여 '이 사건 각 금전공탁'이라 한다)하였다.

바. 피고는 2021. 9. 30. 이의를 유보하고 이 사건 제2 금전공탁에 따른 1,100만 원을 수령하였고, 2021. 11. 30. 이 사건 제1 금전공탁에 따른 공탁금 중 321,111,210원은 C이, 62,888,790원은 피고가 각 수령하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 11, 12, 23호증, 을 제3 내지 6, 19, 29, 31, 37 내지 39호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 본소청구에 관한 판단

이 부분에 대한 이 법원의 판결 이유는 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다(원고는 제1심판결에 불복한다는 취지만 기재된 항소장을 제출하였고, 항소이유서 등 실질적인 항소이유가 기재된 서면을 제출하지 아니하였다).

4. 반소청구에 관한 판단

가. 주위적 청구

1) 피고의 주장 원고는 이 사건 아파트에서 실거주할 의사가 없음에도 정당한 사유 없이 피고를 기망하여 피고의 이 사건 임대차계약 갱신청구를 거절하였고, 이에 기망당한 피고는 2021. 8. 20. 이 사건 물품공탁을 통해 이 사건 아파트를 원고에게 인도하였다. 또한 원고는 이 사건 질권설정계약에 관한 질권설정통지서를 수령하여 C이 피고보다 우선적으로 임대차보증금 4억 원(이하 '이 사건 임대차보증금'이라 한다)을 수령할 권한이 있다는 사실을 알았음에도 수령거부를 한 적도 없는 C과 피고를 피공탁자로 하여 임대차보증금을 불확지공탁하였다. 원고의 위와 같은 일련의 이 사건 임대차계약위반 행위로 인하여 피고는 신용불량, 주거 불안, 연체등록, 연체이자 변제, 이사비 지출 등의 손해를 입었으므로 원고는 피고에게 위 손해를 배상할 책임이 있다.

이 사건 임대차계약은 아직 변제받지 못한 임대차보증금 잔액이 남아 있는 등 종료되지 않는 상태로서 이 사건 임대차계약 제7조(채무불이행과 손해배상의 예정)에 의하면 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 정하고 있으므로, 원고는 피고에게 위 채무불이행에 따른 손해배상으로 계약금 상당의 4,000만원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 구체적 판단 가) 갑 제7호증의 기재에 의하면 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 제7조(이하 '이 사건 손해배상액예정 조항'이라 한다)에서 채무불이행과 손해배상의 예정에 관하여 "임대인 또는 임차인은 본 계약서상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다."라고 약정한 사실이 인정되는바, 이러한 문언에 비추어 이 사건 손해배상액예정 조항은 채무불이행으로 인하여 당사자가 임대차계약을 해제할 때의 손해배상액을 예정한 조항으로 보인다.

나) 그러나 앞서 든 각 증거, 을 제24호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 원고가 피고에게 이 사건 아파트에 직접 거주를 하겠다는 이유로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한 사실은 있으나, ① 이 사건 임대차계약이 종료될 무렵인 2021. 7.경 원고의 자력을 증명할 수 있는 아무런 자료가 제출되지 않아 원고가 피고에게 이 사건 임대차보증금을 반환할 의사와 능력이 없었다고 보기 어려운 점, ② 임대차계약이 종료되는 경우 임대인의 임대차보증금 반환의무와 임차인의 임대차목적물 인도의무, 원상회복의무는 동시이행의 관계에 있으므로 피고가 임대차보증금 반환의무를 지체하였다고 평가하기 위해서는 원고가 그 반대급부인 이 사건 아파트 인도의무, 원상회복의무를 이행하였어야 하는 점, ③ 그런데 아래의 예비적 청구에 관한 판단에서 보는 바와 같이 피고가 이 사건 아파트를 퇴거한 시점은 2021. 8. 4.경이고 이 사건 물품공탁이 적법하지 않으므로 피고가 원고에 대하여 부담하는 이 사건 아파트의 인도의무, 원상회복의무를 적법하게 이행하지 않은 이상 원고가 그와 동시이행 관계에 있는 임대차보증금 반환의무를 이행하지 않았다고 하더라도 임대차보증금 반환의무를 지체하였다고 볼 수 없는 점, ④ 피고가 퇴거한 이후 원고의 배우자인 D이 2021. 9. 15. 이 사건 아파트에 전입신고를 한 사실이 인정되는바, 피고가 주장하는 사정만으로는 원고가 피고의 계약갱신청구권의 행사를 거절할 당시 또는 그 무렵에 실제 이 사건 아파트에 거주할 의사가 없었다고 단정하기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 위와 같은 사실 및 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 임대차보증금의 지급의사 내지 능력 또는 주택임대차보호법상 갱신거절권의 행사와 관련하여 피고를 고의로 기망하였다거나 임대차보증금을 공탁하는 과정에서 위법행위를 하는 등의 채무불이행행위를 하였다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(나아가 원고의 채무불이행으로 인하여 피고가 적법하게 이 사건 임대차계약을 해제하였다고 볼 만한 증거도 없다. 또한 아래 예비적 청구에 관한 판단에서 보듯이 원고에게 잔여 임대차보증금 등에 관한 채무가 있다고 하더라도 그로써 피고의 주장과 같이 원고에게 이 사건 손해배상액예정 조항에 따른 손해배상책임이 있다고 볼 수도 없다).

다) 따라서 피고의 주위적 청구는 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 청구

1) 피고의 주장 가) 피고는 2021. 8. 20.경 이 사건 물품공탁을 통해 이 사건 임대차계약의 목적물인

이 사건 아파트를 원고에게 반환하였는바, 동시이행관계를 주장할 수 없는 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 및 이 사건 물품공탁 다음 날인 2021. 8. 26.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고가 피고에게 이 사건 각 금전공탁을 통해 위 임대차보증금 중 일부를 지급하기는 하였으나, 아직 7,560,568원의 보증금이 반환되지 않았다.

나) 또한 피고는 이 사건 아파트와 관련하여 장기수선충당금 149,570원, 가스연결비 29,000원, 임차권등기명령신청비용 351,800원을 각 지출하였는바, 원고는 피고에게 이를 구상금 내지 부당이득금 등으로 지급할 의무가 있다.

다) 이에 더하여 피고는 원고의 다음과 같은 불법행위 내지 채무불이행으로 인하여 재산상 내지 정신적 손해를 입었다고 주장하면서 원고에 대하여 위 가), 나), 다)항 합계액 범위 내에서 반소청구취지 기재와 같이 25,413,011원 및 그 지연손해금의 지급을 구한다.

① 원고는 이 사건 임대차기간이 만료되기 전인 2021. 6. 30. 피고에 대하여 부동산점유이전금지가처분 결정을 받아 2021. 7. 6. 이 사건 아파트에 강제 개문을 실시하였는바, 이러한 위법한 점유이전등기가처분에 따른 손해배상으로 2,000,000원을 지급해야 한다.

② 피고가 원고로부터 이 사건 아파트를 임차하여 거주하던 중 전기 누전, 합선 및 결로 등이 발생함에 따라 의료비를 지출하고 전자제품을 수리하는 등의 재산적, 정신적 손해를 입었으므로, 원고는 이러한 수선의무 불이행으로 인한 손해배상으로 2,000,000원을 지급해야 한다.

③ 원고가 임대차보증금 반환을 지연함에 따라 피고는 새로운 임대차계약의 잔금을 지급하지 못하여 새로운 임대인에게 지급하였던 가계약금 1,000,000원을 물취당하는 손해를 입었으므로, 원고는 위 가계약금 1,000,000원 상당의 손해를 배상하여야 한다.

④ 피고는 원고의 임대차보증금반환채무의 불이행으로 짐 보관비, 임대차보증금을 반환받을 때까지의 월세 일부를 지급하는 등의 통상손해를 입었으므로, 원고는 그 부분 손해배상으로 5,000,000원을 지급하여야 한다.

⑤ 피고는 이 사건 아파트에서 원고의 실거주 사실이 확인되지 않고 기존 대출채무의 기한이익이 상실되었다는 이유로 전세보증금반환대출을 거부당하는 손해를 입었으므로, 원고는 그로 인한 8,321,716원 상당의 손해를 배상하여야 한다.

2) 임대차보증금 반환청구 등에 관한 판단 가) 이 사건 물품공탁의 유효 여부

(1) 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약에 따라 임대차보증금으로 4억 원을 지급한 사실, 이 사건 임대차계약은 피고가 원고의 계약갱신청구를 거절하여 2021. 7. 29.경 기간만으로 종료된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 이 사건 임대차보증금을 반환할 의무가 있다. 한편 피고는 이 사건 물품공탁에 따라 원고가 2021. 8. 25. 이를 수령하여 원고에게 이 사건 아파트에 관한 인도 의무를 이행하였음을 전제로 이 사건 임대차보증금에 대한 지연손해금이 발생한다고 주장하고 있으므로, 먼저 피고가 2018. 8. 20. 이 사건 물품공탁을 하여 이 사건 아파트 인도 의무의 이행 제공을 하였는지 살펴본다.

(2) 민법 제487조는 "채권자가 변제를 받지 아니하거나 받을 수 없는 때에는 변제자는 채권자를 위하여 변제의 목적물을 공탁하여 그 채무를 면할 수 있다."라고 규정하고 있으므로, 수령 거절을 이유로 한 변제공탁이 유효하기 위해서는 채무자가 변제 이행 제공 사실과 채권자의 수령 거절 사실을 입증하여야 한다. 따라서 이 사건 물품공탁이 유효하기 위해서는 피고가 원고에게 이 사건 아파트에 출입할 수 있는 스마트키 등의 인도 의무에 대한 이행의 제공을 하였음에도 원고가 그 수령을 거절하였다는 사실을 주장·증명하여야 한다.

(3) 앞서 든 증거들, 을 제72 내지 87호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2018. 8. 4.경 원고에게 이 사건 아파트에서 퇴거하고 그 후부터 여러 차례에 걸쳐 이 사건 임대차보증금의 반환과 동시에 스마트키 등 반환하겠다는 취지의 문자 메시지를 송부한 사실은 인정된다. 그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고 또한 이 사건 임대차계약이 종료된 때로부터 수차례에 걸쳐 피고에게 이 사건 아파트를 인도할 것을 요구하는 취지의 문자 메시지 내지 내용증명을 송부한 사실이 인정되는바, 원고가 피고에게 이 사건 아파트 인도 의무를 이행할 것을 지속적으로 요청하고 있었던 것으로 보이고, 원고가 그 수령을 거절하였다고 볼 증거가 부족하므로 이 사건 물품공탁은 그 효력이 없다.

(4) 결국 원고가 이 사건 물품공탁에 따른 물품을 수령한 2021. 8. 25. 이후에도 원고의 이 사건 임대차보증금 반환 의무와 피고의 이 사건 아파트 인도 의무는 동시 이행의 관계에 있으므로, 이 사건 임대차보증금에 대하여 피고 주장과 같이 2021. 8. 26.부터의 지연손해금이 발생하였다고 볼 수

없다. 따라서 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

나) 이 사건 각 금전공탁에 따른 이 사건 임대차보증금 소멸 여부

(1) 피고가 이 사건 대출채무를 담보하기 위하여 C에게 이 사건 임대차보증금 반환채권 중 3억 8,400만 원에 관하여 이 사건 질권설정계약을 체결하고 그 무렵 원고는 C으로부터 위 질권설정에 관한 통지를 받은 사실, 원고는 2021. 9. 16. 피공탁자를 피고와 C으로 하는 공탁금 3억 8,400만 원의 이 사건 제1 금전공탁과 피고를 피공탁자로 하는 공탁금 1,100만 원의 이 사건 제2 금전공탁을 한 사실, 피고가 2021. 9. 30. 이의를 유보하고 이 사건 제2 금전공탁에 따른 1,100만 원을 수령한 사실, 2021. 11. 30. 이 사건 제1 금전공탁에 따른 공탁금 중 C이 321,111,210원을, 피고가 62,888,790원을 각 수령한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제24호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 이 사건 소가 제기된 이후인 2021. 12. 7. 피고에게 2,586,550원을 송금한 사실이 인정된다.

(2) 그런데 변제공탁이 유효하려면 채무 전부에 대한 변제의 제공 및 채무 전액에 대한 공탁이 있음을 요하고 채무 전액이 아닌 일부에 대한 공탁은 그 부분에 관하여서도 효력이 생기지 않으나, 채권자가 공탁금을 채권의 일부에 충당한다는 유보의 의사표시를 하고 이를 수령한 때에는 그 공탁금은 채권의 일부의 변제에 충당되고, 그 경우 유보의 의사표시는 반드시 명시적으로 하여야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 10. 29. 선고 2008다51359 판결 등 참조). 이 사건 각 금전공탁에 따른 공탁액의 합계는 3억 9,500만 원으로서 이 사건 임대차보증금 4억 원에 미치지 못하므로 이 사건 임대차보증금 채무 전부에 대한 변제의 제공으로서 유효하다고 볼 수는 없으나, 피고가 이의를 유보하고 이를 수령한 이상 위 임대차보증금 반환채권의 일부에 충당된다고 할 것이다.

(3) 한편 원고가 2021. 9. 13. 이 사건 아파트를 인도받은 사실은 원고가 자인하고 있으므로 이 사건 임대차보증금에 대하여 그다음 날인 2021. 9. 14.부터의 지연손해금이 발생하게 된다. 피고가 2021. 9. 30. 이의를 유보하고 먼저 출급한 이 사건 제2 금전공탁의 공탁금 1,100만 원은 위 공탁출급일인 2021. 9. 30.까지 발생한 지연손해금 876,712원[= 4억 원 × 연 5% × 16일(2021. 9. 14.부터 2021. 9. 30.까지) / 1년, 원 미만 버림, 이하 같다]에 우선 충당되고 나머지 10,123,288원은 이 사건 임대차보증금의 원금에 충당된다. 또한 피고와 C이 2021. 11. 30. 출급한

이 사건 제1 금전공탁금 3억 8,400만 원은 위 공탁출급일인 2021. 11. 30.까지 발생한 지연손해금 3,204,466원[= 이 사건 임대차보증금 잔액 389,876,712원1) × 연 5% × 60일(2021. 10. 1.부터 2021. 11. 30.까지) / 1년]에 우선 충당되고 나머지 380,795,534원은 이 사건 임대차보증금의 원금에 충당된다. 나아가 원고가 2021. 12. 7. 피고에게 2,586,550원을 지급하여 변제하였는바, 위 변제액은 위 변제일까지 발생한 지연손해금 8,707원[= 9,081,178원2) × 연 5% × 7일(2021. 12. 1.부터 2021. 12. 7.까지) / 1년]에 우선 충당되고 나머지 2,577,843원은 이 사건 임대차보증금의 원금에 충당되므로, 이 사건 임대차보증금은 원금 6,503,335원(= 9,081,178원 - 2,577,843원) 및 이에 대하여 위 변제일 다음 날인 2021. 12. 8.부터의 지연손해금이 남는다.

(4) 이에 대해 피고는 원고가 이 사건 물품공탁에 따라 물품을 수령한 다음 날인 2021. 8. 26.을 이 사건 임대차보증금의 지연손해금 기산일로 정하여 이 사건 임대차보증금과 이 사건 각 금전공탁을 변제 충당한 결과 남은 이 사건 임대차보증금은 7,560,568원 및 이에 대한 2021. 12. 8.부터의 지연손해금이라고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 물품공탁의 효력은 인정되지 않으므로 이 사건 임대차보증금의 지연손해금 기산일이 원고가 물품을 수령한 다음 날인 2021. 8. 26.이라고 볼 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

3) 장기수선충당금 및 가스연결비 가) 공동주택의 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하고(공동주택관리법 제30조 제1항), 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 하는바(공동주택관리법 시행령 제31조 제7항), 을 제14호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 피고가 2021. 8. 30.경 이 사건 아파트의 2020. 6. 1.부터 2021. 8. 30.까지 발생한 장기수선충당금 149,570원과 가스연결비 29,000원을 납부한 사실이 인정되므로, 이 사건 아파트의 소유자인 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 위 장기수선충당금 및 가스연결비와 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 이에 대하여 원고는 가스연결비 29,000원을 변제하였다고 주장하므로 살피건대, 갑 제26호증, 을 제171 내지 172호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 원고가 2021. 11. 8. 피고에게 가스연결비의 상환 명목으로 29,000원을 송금하였으나, 피고는 같은 날 원고에게 가스연결비

명목으로 송금받은 29,000원을 반환한 사실이 인정된다. 따라서 여전히 원고는 피고에게 가스연결비 29,000원을 지급할 의무를 부담하므로 이 부분 원고 주장은 받아들일 수 없다(한편 원고는 장기수선충당금을 반환하였다고 주장하나 이를 인정할 아무런 자료를 제출하지 않고 있으므로 이 부분 주장도 받아들일 수 없다). 다만, 위와 같이 원고가 2021. 11. 8. 피고에게 가스연결비 29,000원을 피고 명의의 계좌로 송금한 이상 이는 채무내용에 좋은 현실제공으로 적법한 이행의 제공에 해당한다. 따라서 원고는 민법 제461조에 따라 그때로부터 채무불이행의 책임을 면하므로 피고의 가스연결비에 대한 지연손해금청구 부분은 받아들일 수 없다.

4) 임차권등기명령 신청비용 가) 주택임대차보호법 제3조의3 제8항에 의하면 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용(이하 '임차권등기신청비용'이라 한다)을 임대인에게 청구할 수 있다.

나) 피고가 이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 원고로부터 임대차보증금 6,503,335원을 반환받지 못하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제31, 53 내지 56, 104, 175호증의 각 기재에 의하면, 피고가 원고를 상대로 주택임대차보호법상 임차권등기명령을 신청하여 2021. 8. 9. 임차권등기명령이 내려진 사실(서울동부지방법원 2021카임79), 2021. 8. 17. 이 사건 아파트에 관하여 위 임차권등기명령을 원인으로 한 주택임차권등기가 마쳐진 사실, 피고가 2021. 8.경 이 사건 아파트에 관하여 마친 임차권등기명령신청과 관련하여 351,800원을 지출한 사실을 각 인정할 수 있다.

다) 따라서 원고는 주택임대차보호법 제3조의3 제8항에 기하여 피고에게 임차권등기명령신청비용 351,800원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5) 원고의 불법행위 내지 채무불이행으로 인한 손해배상청구 가) 강제 개문을 실시한 행위로 인한 손해배상청구

원고가 이 사건 임대차계약이 종료되기 전인 2021. 6. 30. 피고를 상대로 이 사건 아파트에 대한 점유이전금지가처분(서울동부지방법원 2021카단52120)을 받고, 이를 집행권원으로 하여 2021. 7. 9. 집행관이 열쇠공을 통하여 피고가 거주 중이던 이 사건 아파트를 강제 개문한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제16호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되기는 한다.

그러나 점유이전금지가처분은 목적물에 대한 채무자의 점유를 풀고 채권자가 위임하는 집행관에게 그 보관을 명하며 집행관은 현상을 변경하지 아니할 것을 조건으로 하여 채무자에게 그 사용을 허가하여 가처분 집행 당시의 목적물의 현상을 본집행 시까지 그대로 유지함을 목적으로 한 것인바, 임대차계약종료에 따른 건물명도청구권의 보전을 위하여 임대차계약 기간 만료 전에 임대차목적물에 관하여 점유이전금지가처분을 받았다거나 집행관이 위 집행권원에 기한 집행 과정에서 강제 개문하였다는 사정만으로 위 점유이전금지가처분이나 그 집행 과정이 위법한 것으로 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 부분 피고 주장은 이유 없다.

나) 수선의무 위반으로 인한 손해배상청구

피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 임대차계약의 임대인으로서 수선의무를 위반하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 설령 달리 보더라도 원고의 의무 위반과 피고가 주장하는 손해 사이에 인과관계가 인정된다고 보기도 어렵다. 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다) 가계약금 상당의 손해배상청구

을 제250호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 이 사건 임대차계약 이후 새로운 임대차계약을 체결하는 과정에서 J에게 가계약금으로 1,000,000원을 지급한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 피고가 제출한 증거만으로는 그 주장과 같이 원고의 임대차보증금 반환지체로 말미암아 피고가 새로운 임대차계약을 체결하지 못하여 위 가계약금을 물취당한 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 그뿐만 아니라 피고가 내세우는 위 가계약금 상당의 손해는 통상손해가 아니라 특별손해에 해당하는데, 원고가 피고의 위와 같은 사정을 알았거나 알 수 있었다고 볼 만한 증거도 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라) 짐 보관비 등 관련 손해배상청구

피고가 주장하는 손해는 원고의 임대차보증금반환채무의 불이행으로 인한 통상손해라고 보기 어렵고, 피고는 짐 보관비가 650,000원이라고 주장하였으나 이를 인정할 증거도 없으며, 그 밖에 피고가 주장하는 손해에 관한 구체적인 주장·증명이 없다. 따라서 이 부분 피고 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

마) 전세보증금반환대출 거절로 인한 손해배상청구

위 손해에 대한 피고의 구체적인 주장·증명이 없고, 앞서 본 바와 같이 원고가 정당한 사유 없이 피고의 임대차계약 갱신청구를 거절한 사실을 인정할 수 없다. 그 밖에 전세보증금반환대출 거절에 원고의 과실이 있다고 볼 만한 증거도 없다. 이와 다른 전제에 선 이 부분 피고 주장도 이유 없다.

5) 소결론 따라서 원고는 피고에게 위 인정금액의 합계 7,033,705원(= 변제 총당되고 남은 이 사건 임대차보증금 6,503,335원 + 장기수선충당금 149,570원 + 가스연결비 29,000 + 임차권등기명령신청비용 351,800원) 및 그중 제1심에서 인정한 3,674,230원(= 피고가 구하는 임대차보증금 3,524,660원 + 장기수선충당금 149,570원)에 대하여는 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 2022. 9. 16.자 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 송달된 다음 날인 2022. 9. 17.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 제1심판결 선고일인 2023. 4. 13.까지 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 이 법원에서 추가로 인정하는 3,359,475원(= 7,033,705원 - 3,674,230원) 중 3,330,475원(= 3,359,475원 - 29,000원)에 대하여는 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 2024. 8. 16.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 송달된 다음 날인 2024. 8. 24.부터 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 10. 31.까지 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 이 사건 본소 중 15만 원의 금전지급청구 부분은 부적법하므로 이를 각하하고, 피고가 이 법원에서 변경, 추가, 확장한 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하여야 하며, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 주위적 반소청구 및 나머지 예비적 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다.

제1심판결 중 본소 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고의 항소를 기각하고, 반소청구에 관한 제1심판결은 피고가 이 법원에서 변경, 추가, 확장한 반소청구를 포함하여 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최승원

판사김태호

판사김봉원

별지

1) = 4억 원 - 10,123,288원

2) = 389,876,712원 - 380,795,534원