

서울북부지방법원 2024. 4. 18 선고 2020가합23619(본소), 2020가합23626(반소) 판결
[건물명도(인도) · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 문석주

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 인화

담당변호사 장재혁

변론 종결2023. 11. 9.

판결 선고2024. 4. 18.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 79,044,973원 및 이에 대하여 2020. 3. 6.부터 2024. 4. 18.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
- 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 60%는 원고(반소피고)가, 40%는 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)에게 112,209,097원 및 이에 대하여 2020. 3. 6.부터 2020. 2. 19.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 229,257,142원 및 그중 108,600,000원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터, 120,657,142원에 대하여는 2020. 3. 6.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 임대차계약의 체결

- 1) 원고는 피고에게 원고 소유의 서울 노원구 C 소재 지하 2층, 지상 6층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 2층 112평(이하 '이 사건 점포'라고 한다)을 임대차보증금 1억 5,000만 원, 월 차임 619만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2017. 11. 30.부터 2018. 11. 29.까지로 정하여 임대하였다(이하 위 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).
- 2) 피고는 원고로부터 이 사건 점포를 인도받아 그곳에서 'D'이라는 상호로 음식점을 운영하였다.
- 3) 이 사건 임대차계약에 관하여는 2017. 11. 13.자로 작성된 임대차계약서(을 제9호증, 이하 '11. 13.자 계약서'라 한다)와 2017. 11. 30.자로 작성된 임대차계약서(갑 제1호증, 이하 '11. 30.자 계약서'라 한다)가 있는데, 각 임대차계약서에는 별지와 같은 특약사항(이하 '특약사항'이라 한다)이 첨부되어 있으며, 특약사항의 작성일자는 11. 13.자 계약서와 11. 30.자 계약서 모두 2017. 11. 30.로 기재되어 있다.

한편 11. 13.자 계약서와 11. 30.자 계약서에서 정하고 있는 보증금 및 차임, 임대차기간 등의 내용은 동일하나, 11. 13.자 계약서에는 E이 중개인으로 기재되어 있는 반면, 11. 30.자 계약서에는

E이 입회인으로만 기재되어 있고(중개인란은 공란임), 11. 30.자 계약서에는 수기로 "<특약사항> 첨부(계약서 동일 효력)" "※ 2017. 11. 13. 작성 임대차계약서는 폐기한다"라고 기재되어 있다.

나. 이 사건 임대차계약의 종료

1) 피고는 이 사건 임대차계약의 계약기간이 만료되기 약 3개월 전인 2018. 8. 23. 원고에게 이 사건 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통지하였다.

2) 이 사건 임대차계약은 2018. 11. 29. 기간만료로 종료되었고, 피고는 2020. 3. 5. 원고에게 이 사건 점포를 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장(본소 청구)

피고는 이 사건 임대차계약의 특약사항에 따른 의무를 부담하므로, 이 사건 임대차계약의 종료에 따라 원고에게 아래와 같이 원상회복 비용, 부당이득 및 손해배상 등 합계 262,209,097원을 지급하여야 한다. 이 사건 임대차계약 보증금 1억 5,000만 원에서 피고가 지급하여야 할 위 금액을 공제하고 나면 원고가 반환하여야 할 보증금은 없고, 오히려 피고는 원고에게 112,209,097원¹⁾ 및 이에 대하여 이 사건 점포 인도일 다음날부터 다 갚는 날까지의 지연손해금을 지급하여야 한다.

1) 원상회복 비용 등 피고는 특약사항 제6항에 따라 임대차가 종료되면 이 사건 점포의 준공도면대로 점포를 원상회복하여 반환할 의무가 있음에도 이를 이행하지 않았다. 따라서 이 사건 점포를 준공도면대로 원상회복하기 위한 비용 62,879,626원 및 원상회복 의무 미이행에 따른 위약금 1,500만 원 합계 77,879,626원을 지급하여야 한다.

2) 이 사건 점포의 점유·사용에 따른 부당이득반환 또는 불법점유로 인한 손해배상 피고는 이 사건 임대차계약이 2018. 11. 29. 종료된 후에도 2020. 3. 5.까지 이 사건 점포를 점유·사용하였으므로 이에 따른 부당이득반환 또는 불법점유로 인한 손해배상으로 72,785,938원²⁾ 을 지급하여야 한다.

3) 미지급 관리비, 공과금, 손해배상 등 피고는 ① 미지급 관리비 22,414,451원, ② 미지급 전기료, 수도료 등 기타 비용 20,404,082원, ③ 미지급 가스관리사비 6,475,000원, ④ 방화문 설치비용 3,140,000원, ⑤ 건축물 무단 용도변경 등 임차인으로서 의무 위반에 따른 위약금 2,000만 원을

지급하여야 한다.

4) 신규 임차인 주선 기망에 따른 손해 원고는 피고가 이 사건 임대차계약을 갱신할 의사가 없다고 통보한 후 F과 이 사건 점포에 관한 임대차계약을 체결하였는데, 이후 피고가 원고가 요구하는 임대차 조건에 맞는 신규 임차인을 소개한다고 하여 F과의 임대차계약을 해지하였으나, 피고는 사실 위와 같은 신규 임차인을 구하지 못하였음에도 원고를 기망하였던 것이다. 피고의 이러한 기망행위로 인하여 원고는 F과의 임대차계약을 해지함에 따라 F에게 계약금 상당 손해배상(1,700만 원)과 위약금(2,211만 원) 등 합계 3,911만 원을 지급하는 손해를 입었으므로, 피고는 위와 같은 기망행위로 인한 원고의 손해를 배상하여야 한다.

나. 피고의 주장(반소 청구)

1) 보증금 반환 청구 이 사건 임대차계약은 2018. 11. 29. 기간만으로 종료되었고, 피고는 2020. 1. 1. 이후 이 사건 점포를 사용·수익한 바 없다. 따라서 원고는 피고에게 임대차보증금(= 1억 5,000만 원)에서 피고가 이 사건 점포를 사용·수익함에 따른 차임 상당 부당이득액 중 미지급액(= 29,342,858원)을 공제한 120,657,142원을 반환하여야 한다.

2) 권리금 회수 방해로 인한 손해배상청구 원고는 피고가 주선한 신규 임차인이 되려는 자와의 임대차계약 체결을 부당하게 거절함으로써 피고가 권리금을 회수하려는 것을 방해하였으므로 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4 제1, 3항에서 정한 권리금 회수 방해에 따른 손해배상으로 이 사건 임대차계약 종료 당시인 2018. 11. 29. 기준 이 사건 점포의 권리금 상당액인 108,600,000원을 지급하여야 한다.

3. 본소에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약에 특약사항이 포함되는지 여부

먼저, 원고는 이 사건 임대차계약에 특약사항이 포함됨을 전제로, 피고가 특약사항에 따른 원상회복 의무 및 손해배상책임 등을 부담한다고 주장하므로, 이에 관하여 본다.

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 11. 13.자 계약서와 11. 30.자 계약서의 첫 장에는 모두 피고의 자필로 주소 등이 기재되어 있고, 피고의 인영이 날인되어있음은 피고도 인정하고 있는데, 위 각 임대차계약서에는 모두 별지와 같은 3장에 걸친 특약사항이 첨부되어 있는 사실, ②

피고는 특약사항이 첨부된 11. 30.자 계약서를 보관하고 있었던 사실, ③ 11. 13.자 계약서나 11. 30.자 계약서의 첫 장에는 모두 관리비나 공과금 등의 납부에 대하여 정한 바가 없고, 이러한 내용은 특약사항에서 정하고 있는데, 피고는 임대차 기간 동안 원고에게 특약사항에서 정한 바와 같이 관리비 및 전기료, 수도료 등을 지급해온 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 든 증거, 갑 제18호증, 을 제8, 20, 38, 49, 50호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로 이 사건 임대차계약에 특약사항이 포함된다고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 임대차계약에 특약사항이 포함됨을 전제로 하는 원고의 청구, 즉 특약사항에 따라 이 사건 점포를 준공도면 상태로 원상회복할 의무에 따른 원상회복 비용 청구, 원상회복 불이행에 따른 위약금 청구, 특약사항에 따른 각종 비용의 청구 및 특약사항 위반에 따른 손해배상청구는 모두 받아들이지 아니한다.

① 원고는 이 사건에서 '2017. 11. 13. 피고와 사이에 구두로 계약을 체결하면서 계약금을 지급받았을 뿐 계약서는 작성한 사실이 없다. 2017. 11. 30. 특약사항이 포함된 계약서(을 제9호증)를 작성한 것이고, 다만 그 날짜만 계약금을 지급받은 2017. 11. 13.자로 한 것이며, 특약사항은 위 계약서 작성 당시부터 첨부되어 있었다. 그런데 이후 이 사건 임대차계약을 중개한 E이 공인중개사 자격이 없는 사실을 알게 되어 2017. 12. 1. 다시 계약서(갑 제1호증)를 작성하면서 다만 그 날짜를 소급하여 2017. 11. 30.자로 작성한 것이다.'라고 주장한다.

그러나 원고는 E이 공인중개사법 위반으로 기소된 형사사건(서울북부지방법원 2018고정1426)에서는 2019. 1. 25. 증인으로 출석하여 '2017. 11. 13. 계약서를 작성하였고, 계약서를 작성한 날 계약금을 받았다. 이후 E이 중개사 자격이 없다는 것을 알게 되어 당사자 사이에 2017. 11. 30. 다시 계약서를 만들었다.'는 취지로 진술하였는바, 이 사건에서 원고의 주장은 위 진술과 모순될 뿐만 아니라 피고가 2017. 11. 13. 아무런 계약서도 작성하지 않고 계약금을 지급하였다는 것도 쉽사리 납득하기도 어려우므로, 원고의 위 주장을 그대로 믿기가 어렵다.

② 원고가 피고 등에 대하여 이 사건 임대차계약의 특약사항을 근거로 손해배상금의 지급을 구한 다른 사건(서울북부지방법원 2018가단122967)에서 이 사건 임대차계약을 중개한 E은 2019. 9. 5. 증인으로 출석하여 '원고와 피고가 2017. 11. 13. 계약서를 작성하였는데 이때 특약사항은 없었고

본 계약서만 작성하였다. 30일에 다시 계약을 하고 다음 날인 12. 1. 저에게 도장이 잘못 찍혔다고 식당으로 오라고 해서 만났다. 그때 원고가 특약사항을 가지고 온 것이고 날짜는 30일로 만든 것 같았다. 피고는 개업날 한창 바쁠 때여서 남편에게 도장을 가져다주라 하였고 도장을 건네받자 원고의 딸이 서류와 도장을 가지고 한쪽에 가서 서류를 작성하였다. 제가 특약은 혼자 도장을 찍으면 안된다, 임차인에게 고지의무를 해야 한다고 하니까 원고가 자기 건물은 자기가 하는 대로 따라와야 한다고 하였다. B씨(피고)는 특약사항을 못 봤을 것이다. 특약사항을 보면 임차인은 안 찍는다.'는 취지로 진술하였다. 이후 위 E은 같은 사건에 2020. 3. 26. 다시 증인으로 출석하여 '(11. 30.자 계약서를) 30일에 계약서를 쓰고 12월 1일에 잘못되었다고 해서 다시 만난 것이다.', '(계약서 뒤쪽에 첨부된 특약사항은) 13일에도 없었고 30일에도 없었고 12. 1.에 특약서를 가지고 와서 도장을 다 찍은 것이다.'라고 진술하였다.

③ 이 사건 점포의 전 임차인인 소외 G도 원고가 피고를 사문서 위조 등으로 고소한 사건에서 '2017. 11. 13. 원고, 피고, E과 같이 있었는데, 구체적으로 어떤 계약서인지는 모르겠지만 원고와 피고 사이에 계약서가 작성된 것은 확실하다.'는 취지로 진술하였던 것으로 보이는바, 이는 2017. 11. 13. 아무런 계약서를 작성하지 않았다는 원고의 주장과 배치된다.

④ 원고가 주장하는 특약사항은 대부분 임차인에게 상당히 일방적으로 불리한 내용이다. 그런데 원고 주장에 의하더라도 피고가 2017. 11. 13. 이 사건 임대차계약을 체결하고 계약금을 지급할 당시에는 특약사항이 계약 내용에 포함되지 않았다는 것인데, 계약금이 이미 지급된 상태에서 위와 같이 불리한 내용의 특약사항이 포함된 내용으로 계약을 수정하는 것을 피고가 받아들였다는 원고의 주장은 선뜻 납득하기 어렵다.

⑤ 피고가 2017. 12. 1. '계약서에 고칠 것이 있다.'며 인장을 달라고 한 원고 또는 E의 요청에 따라 피고의 인장을 건네주었다는 사정만으로 피고가 계약 문구의 단순한 정정 내지 보완을 넘어 이 사건 임대차계약에 특약사항을 포함하는 것으로 계약을 수정하거나 사후적으로 동의하였다고까지 볼 수는 없다.

⑥ 원고가 피고 등을 상대로 이 사건 임대차계약의 특약사항을 들어 손해배상을 구한 사건에서 제1심은 이 사건 임대차계약에 원고가 주장하는 특약사항이 포함된 것으로 볼 수 없다고 판단하면서

특약사항을 근거로 한 원고의 청구를 기각하였고(서울북부지방법원 2018가단122967), 위 판결은 항소기각(서울북부지방법원 2020나35142), 상고기각(대법원 2022다211133)되어 확정되었다.

⑦ 피고가 특약사항에서 정한 바와 같이 원고에게 관리비, 전기료, 수도료 등을 납부한 사실은 인정되지만, '관리비 등의 지급에 관하여는 특약사항과 별개로 임대차계약 당시 원고와 협의가 되었던 사항이고, 임대차계약에 관리비, 전기, 수도, 공과금 등은 월 차임과 별개로 지급하는 것이 임대차 관행이므로 이에 대하여 이의 없이 지급하였던 것이지 특약사항의 존재를 알고 지급한 것은 아니다.'라는 피고의 주장이 일반적인 거래 통념에 반한다고 할 수도 없으므로, 3) 피고가 특약사항에서 정한 것과 같이 원고에게 관리비 등을 지급해왔다고 하여 이 사건 임대차계약에 특약사항을 포함하기로 약정하였다고 단정하기는 어렵다.

나. 원상회복 비용 주장에 관한 판단

1) 관련 법리 임대차계약이 종료한 이후 임차인의 원상회복 의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시의 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경한 내용 등을 고려하여 구체적·개별적으로 정하여야 한다(대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결 참조). 한편 임차인의 원상회복 의무의 범위는 그 임차인이 설치한 범위 내의 것으로서 임차인이 그가 임차받았을 때의 상태로 반환하면 되는 것이지 별도의 약정이 없는 한 그 이전의 사람이 시설한 것까지 원상회복할 의무가 있다고 할 수는 없다(대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035 판결 참조).

2) 구체적인 판단 가) 이 사건 임대차계약에 특약사항이 포함될 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로 특약사항 제6항에 따라 피고가 이 사건 점포를 준공도면대로 원상회복하여야 한다는 원고의 주장은 이유 없다.

나) 그러나 이 사건 임대차계약에 특약사항이 포함되지 않는다고 하더라도 이 사건 임대차계약에서는 '임대차계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다'라고 정하고 있으므로 피고는 이 사건 점포를 원상회복하여 원고에게 반환하여야 할 것인데, 이 사건 점포의 임차권은 이전 임차인인 G으로부터 피고에게 양도된 것으로 보이므로(갑 제18호증), 피고는 G이 이 사건 점포를 임차할 당시의 상태로 이 사건 점포를 원상회복할 의무가 있다고 할 것인바(피고도 이를 인정하고 있다), 이를 전제로 피고가 원상회복하여야 하는 범위 및 그 비용에

대하여 본다.

(1) 먼저 원고가 원상회복을 주장하는 구체적인 대상은 다음과 같다.

철거작업	① 다용도실 창호 철거② 외부 덕트 및 지붕층 덕트모터 철거③ 가스 파이프 철거④ 화장실 철거(소변기 및 세면대 포함)⑤ 출입문 및 문틀 철거⑥ 전기 분전반 철거⑦ 창문철거⑧ 내부 바닥 못 철거⑨ 발코니 공사⑩ 화장실 공사⑪ 복도 공사
실내 건축 공사	⑫ 창문설치 공사⑬ 근린생활시설 공사
전기, 소방공사	⑭ 분전반 공사⑮ 소방공사
외벽 공사	⑯ 외벽 원상회복 공사

(2) 피고의 원상회복 의무가 인정되는 부분

먼저 피고는 ⑧ 내부 바닥 못 철거에 대하여는 원상회복 의무가 있음을 인정하고 있고, 이 법원의 주식회사 H에 대한 원상회복 비용 감정 결과(감정인 I, 이하 '원상회복 비용 감정 결과'라 한다)에 의하면, 내부 바닥 못을 철거하여 원상회복을 하기 위한 비용은 193,049원4) 인 사실이 인정된다. 또한 피고는 ⑯ 외벽 원상회복과 관련하여, 손상 부분 중 일부는 피고의 간판으로 인한 것으로서 피고에게 원상회복 의무가 있음을 인정하고 있고,5) 위 원상회복 비용 감정 결과에 의하면 간판 부착을 위해 설치된 외벽을 원상회복하기 위한 비용은 821,816원인 사실이 인정된다.

(3) 피고의 원상회복 의무가 인정되지 않는 부분

원고는 임대차 종료에 따른 원상회복을 구하고 있는바, 임대 당시 목적물의 상태 등을 기준으로 한 원상회복 의무의 내용과 범위에 관하여는 임대인인 원고가 이를 주장, 증명하여야 한다.

그런데 원고가 원상회복을 주장하는 항목 중 앞서 본 내부 바닥 못 철거 및 외벽 원상회복을 제외한 나머지 항목의 경우, G 또는 피고가 이 사건 점포를 임차할 당시의 현상을 확인할 수 있는 자료가 없으므로, 원고가 제출한 자료만으로 피고가 이행하여야 할 원상회복 의무의 내용과 범위가 증명되었다고 볼 수 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 소결 따라서 피고는 원고에게 이 사건 점포를 원상회복하는 데 필요한 비용인 1,014,865원(=

내부 바닥 못 철거 비용 193,049원 + 외벽 원상회복 비용 821,816원)을 지급하여야 한다.

다. 점유·사용에 따른 부당이득반환 또는 불법점유로 인한 손해배상 주장에 관한 판단

1) 부당이득반환 주장에 관하여 가) 관련 법리

상가건물 임대차에서 기간만료나 당사자의 합의 등으로 임대차가 종료된 경우에도 상가임대차법 제9조 제2항에 의하여 임차인은 보증금을 반환받을 때까지 임대차 관계가 존속하는 것으로 의제된다. 이는 임대차기간이 끝난 후에도 상가건물의 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임차인의 목적물에 대한 점유를 임대차기간이 끝나기 전과 마찬가지로 강하게 보호함으로써 임차인의 보증금반환채권을 실질적으로 보장하기 위한 것이다. 따라서 상가임대차법이 적용되는 상가건물의 임차인이 임대차 종료 이후에 보증금을 반환받기 전에 임차 목적물을 점유하고 있다고 하더라도 임차인에게 차임 상당의 부당이득이 성립한다고 할 수 없다.

위와 같은 상가임대차법 제9조 제2항의 입법 취지, 상가건물 임대차 종료 후 의제되는 임대차관계의 법적 성격 등을 종합하면, 상가임대차법이 적용되는 임대차가 기간만료나 당사자의 합의, 해지 등으로 종료된 경우 보증금을 반환받을 때까지 임차 목적물을 계속 점유하면서 사용·수익한 임차인은 종전 임대차계약에서 정한 차임을 지급할 의무를 부담할 뿐이고, 시가에 따른 차임에 상응하는 부당이득금을 지급할 의무를 부담하는 것은 아니다(대법원 2023. 11. 9. 선고 2023다257600 판결 참조).

나) 구체적 판단

(1) 앞서 본 바에 의하면 이 사건 임대차계약은 2018. 11. 29. 기간만료되었고, 을 제11호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고는 임대차 종료 후에도 이 사건 점포에서 영업을 하다가 2019. 12. 31. 영업을 종료한 사실이 인정된다.

(2) 한편, 갑 제31호증의 기재에 의하면 원고가 2020. 1. 15. 민법 제487조에 기하여 피공탁자를 피고로, 공탁원인 사실을 '이 사건 임대차계약 종료에 따른 보증금 반환'으로 하여 서울북부지방법원 2020년 금 제194호로 43,479,597원을 공탁한 사실이 인정되기는 하나, 변제 공탁이 유효하려면 채무 전부에 대한 변제의 제공 및 채무 전액에 대한 공탁이 있어야 하고 채무 전액이 아닌 일부에 대한 공탁은 그 부분에 관하여서도 효력이 생기지 않는다고 할 것인데(대법원 1996. 7. 26. 선고

96다14616 판결 참조), 아래에서 보는 바와 같이 피고가 원고에게 지급하여야 할 금액을 모두 공제하더라도 원고가 반환하여야 할 보증금이 위 공탁액을 상회하므로, 원고의 위 공탁은 일부 공탁에 불과하다.

(3) 따라서 상가임대차법 제9조 제2항에 의하여 피고가 보증금을 반환받을 때까지 임대차 관계가 존속하는 것으로 의제되므로, 피고가 보증금을 반환받을 때까지 임차 목적물을 계속 점유하면서 사용·수익하였다고 하더라도 종전 임대차계약에서 정한 차임을 지급할 의무를 부담할 뿐 시가에 따른 차임에 상응하는 부당이득금을 지급할 의무를 부담한다고 볼 수 없다 할 것이다. 한편 원고는 이 부분 청구와 관련하여 임대차 종료에 따른 차임 상당 부당이득을 구하고 있음은 앞서 본 바와 같으나, 위와 같은 청구에는 결국 임대차 관계가 존속하는 것으로 의제되는 경우 차임의 지급을 구하는 청구가 포함된다고 선해할 수 있다.

따라서 이 사건 임대차계약 종료 이후인 2018. 11. 30.부터 피고가 이 사건 점포를 사용·수익한 2019. 12. 31.까지6) 피고는 이 사건 임대차계약에서 정한 약정차임인 월 6,809,000원7) 을 지급하여야 하므로, 그 총액은 88,743,966원 [= 6,809,000원 × (1/30 + 13), 원 미만 버림, 이하 같다]이다. 그런데 원고는 이 사건 임대차계약 종료 후 피고로부터 이 사건 점포의 점유에 따른 차임 상당으로 59,174,142원을 지급받았음을 자인하고 있으므로(원고 2020. 12. 8.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 17쪽), 결국 임대차계약기간이 종료된 후 피고가 이 사건 점포를 점유하여 사용·수익함에 따라 피고가 원고에게 지급하여야 할 차임은 29,569,824원(= 88,743,966원 - 59,174,142원)이다.

(4) 한편 위와 같이 상가임대차법 제9조 제2항에 의하여 보증금을 반환받을 때까지 이 사건 임대차계약 관계가 존속하는 것으로 의제되므로, 위 기간동안 임차인의 점유는 불법점유라고 할 수 없는바, 피고가 임대차계약 기간이 종료된 후 이 사건 점포를 불법점유하였음을 전제로 하여 손해배상을 구하는 원고의 청구도 이유 없다.

2) 미지급 관리비 및 공과금 등에 관한 주장8) 1) 미지급 관리비

임대차계약이 종료된 경우 임대차보증금이 반환되지 않은 상태에서 임차인이 임대차 목적물을 사용·수익하지 않고 점유만을 계속하고 있는 경우라면 임대차 목적물 인도 시까지의 관리비는

임대인이 부담하여야 하는데(대법원 2021. 4. 1. 선고 2020다286102 참조), 피고가 2019. 12. 31. 이 사건 점포에서 영업을 종료한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 이 사건 점포를 사용·수익한 위 2019. 12. 31.까지 발생한 관리비를 지급할 의무가 있다.

피고가 이 사건 임대차계약 기간 종료일인 2018. 11. 29.까지의 관리비로 월 1,478,400원(부가가치세 포함)을 지급한 사실은 당사자간 다툼이 없으므로, 피고는 관리비를 지급하지 않은 2018. 11. 30.부터 이 사건 점포를 사용·수익한 2019. 12. 31.까지 미지급 관리비 합계 19,268,479원[= 월 1,478,400원 × (1/30 + 13)]을 지급하여야 한다.

2) 전기료, 수도료

이 사건 임대차계약 시 피고가 월 차임과 별도로 공과금을 지급하기로 약정한 사실에는 당사자간 다툼이 없고9) 갑 제37호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 2018. 6.부터 2019. 12.까지 피고가 지급하지 않은 전기료 및 수도료는 합계 19,826,859원(= 전기료 13,923,017원 + 수도료 5,903,842원)인 사실이 인정되므로, 피고는 원고에게 위 19,826,859원을 지급하여야 한다.

3) 교통유발부담금 등

원고는 위 전기료 및 수도료 외에 교통유발부담금, 승강기 검사비, 정화조 비용, 가스검사비10도 피고가 별도로 부담하여야 한다고 주장하나, 위 비용들의 부담에 관하여 정한 특약사항이 이 사건 임대차계약에 포함되지 않음은 앞서 본 바와 같고, 달리 피고가 위 비용을 부담하기로 하였음을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 가스관리사 비용

원고는 또한 피고가 특약사항 제13항에 따라 가스관리사비를 부담하여야 하는데도 2018. 8.분 가스관리사 비용 7만 5천 원 및 2018. 9. 이후 인상된 가스관리사 비용 40만 원 합계 6,475,000원(= 7만 5천 원 + 40만 원 × 16개월)을 지급하지 않았으므로 이 부분 비용도 지급하여야 한다고 주장한다.

이 사건 임대차계약에 특약사항이 포함되지 않음은 앞서 본 바와 같으나, 피고는 '임대차계약 기간 중에 원고가 요구하여 지급하였던 매월 7만 원 상당의 금액의 가스관리비에 대해서는 비용 부담의 합의가 있었던 것으로 볼 수 있다.'고 인정하고 있는바(피고 2020. 4. 16.자 준비서면 6쪽, 피고는

이에 따라 2018. 7.까지는 월 7만 5천 원 상당의 가스관리사 비용을 지급하여 왔던 것으로 보인다), 인상 전 가스관리사비인 월 7만 5천 원 상당에 대하여는 그 지급의무가 인정된다고 할 것이다. 한편 갑 제10호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 원고가 피고를 비롯한 이 사건 건물의 임차인들에게 '능력 있는 가스관리사 신고를 위해 2018. 9. 1.부터 가스관리사비용을 인상한다'는 취지의 내용증명을 발송하면서 피고에게 인상된 가스관리사 비용 40만 원(부가세 별도)을 지급할 것을 요구한 사실이 인정되기는 하나, 원고가 제출한 증거만으로 가스관리사 비용이 월 40만 원으로 인상되었고 피고가 인상된 가스관리사 비용까지 부담하기로 약정하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.¹¹ 따라서 피고는 원고에게 가스관리사비용을 미지급한 2018. 8.부터 이 사건 점포를 사용·수익한 2019. 12. 31.까지의 가스관리사비용 합계 1,275,000원(= 7만 5천 원 × 17개월)을 지급할 의무가 있다.

5) 방화문 설치비용

원고는, 피고가 특약사항 제2항에 따라 피고의 비용으로 소방필증을 발급받아야 하는데, 피고가 노원소방서로부터 방화문을 교체하라는 시정명령을 받은 후에도 위반사항을 시정하지 않아 임대인인 원고가 방화유리도어 시공비 3,410,000원을 지출하여 소방필증을 유지시켰으므로, 피고는 소방필증 유지를 위해 원고가 지출한 위 3,410,000원을 지급하여야 한다고 주장한다.

살피건대, 갑 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 원고가 노원소방서로부터 방화문 자동폐쇄 불량으로 정비를 요한다는 조치 명령을 통보받았고(갑 제9호증의5) 원고가 방화문 시공비로 3,419,999원을 지출한 사실이 인정되기는 하나, 이 사건 임대차계약에 특약사항이 포함되지 않음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 특약사항 제2항에 따라 소방필증 등 인허가를 임차인의 부담으로 하여 유지할 의무가 있다고 볼 수 없을 뿐 아니라, 피고가 기존 방화문을 철거하거나 변형하여 피고에게 위 조치 명령에 따른 시정의무가 있다고 볼 자료도 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.¹² 6) 건축물 무단 용도변경 등 임차인으로서 의무 위반에 따른 위약금 원고는, 피고가 이 사건 점포를 숙박용으로 용도변경을 함으로써 이 사건 점포를 요식업 영업에 사용하기로 한 이 사건 임대차계약의 계약사항을 위반하였고, 특약사항에 따른 방화문 설치의무를 이행하지 않는 등 임차인으로서의 의무를 위반하였으므로, 특약사항 제19항에 따라 위약금 2천만

원을 지급하여야 한다고 주장한다.

그러나 이 사건 임대차계약에 특약사항이 포함된다고 볼 수 없을 뿐 아니라, 피고가 2층 부분에 직원용 숙소를 만들어 이 사건 점포를 숙박용으로 용도변경을 하였다고 인정할 자료가 없고, 피고가 방화문 설치의무를 부담한다고 볼 수도 없으므로, 이 부분 원고의 주장도 이유 없다.

마. 신규임차인 주선 기망에 따른 손해배상 주장에 관한 판단

앞서 든 증거와 갑 제6호증, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 이 사건 임대차계약 종료 전인 2018. 10. 15. 원고에게 '인수할 분이 있습니다. 양도양수 준비해주시요.'라고 문자메시지를 보냈다가, 2018. 10. 22. '피고가 현재 새로운 임차인을 물색하고 있으나 원고가 요구하는 임대차조건이 주변의 임대차조건과 비교하여 과도한 측면이 있어 아직 원고가 제시한 조건(임대보증금 1억 8천만 원, 월 차임 670만 원)을 수용할 의사가 있는 임차인을 구하지 못하였다. 새 임차인을 구하기 위해서는 보증금 1억 6천만 원, 월 차임 650만 원을 제시하는 것이 좋을 것으로 판단되고, 실제 위와 같은 조건으로 임대차계약을 체결할 대상자를 찾았다.'는 취지로 내용증명을 보낸 사실(을 제1호증의 1)이 인정되기는 한다.

그러나 상가임대차법 제10조의4 제1항에 따르면 임차인인 피고는 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지 임대인에게 신규임차인을 주선할 수 있다고 할 것이고, 원고는 같은 조 제2항에서 정한 정당한 사유가 없는 이상 피고가 주선한 임차인과 임대차계약을 체결하여야 하는 것인데, 앞서 든 증거 및 을 제5호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 이 사건 임대차계약 종료 전인 2018. 10. 22. J와 이 사건 점포에 관하여 권리금 계약을 체결하고 2018. 11. 28. 원고와 J 사이 임대차계약 체결을 주선한 사실이 인정되므로, 결과적으로 원고와 J 사이에 임대차계약이 결국 결렬되었다고 하더라도 이 사건 임대차계약이 종료되기 전 피고가 임차인을 주선하였던 이상 원고에게 임차인 주선에 관하여 기망을 하였다고 보기는 어려울뿐더러, 원고가 제출한 증거만으로 원고가 F에게 그 주장의 계약금 상당의 손해배상 및 위약금을 지급하였음을 인정하기도 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

바. 소결

따라서 이 사건 임대차계약 종료에 따라 피고가 원고에게 지급할 금액은 70,955,027원(= 원상회복

비용 1,014,865원 + 점유에 따른 차임 29,569,824원 + 미지급 관리비 19,268,479원 + 미지급 전기료 및 수도료 19,826,859원 + 미지급 가스관리사비용 1,275,000원)이다.

원고는 이 사건 임대차계약 종료에 따라 피고가 지급하여야 할 채무가 이 사건 임대차계약의 보증금인 1억 5천만 원을 초과한다고 주장하면서 위 채무를 임대차보증금에서 공제하고 나면 원고가 반환할 보증금은 없고 오히려 피고가 원고에게 돈을 지급하여야 한다고 이 사건 본소 청구를 하였으나, 위와 같이 피고가 원고에게 지급할 금액은 이 사건 임대차계약보증금 1억 5천만 원에 미치지 못하므로, 원고의 본소 청구는 이유 없다.

4. 반소에 관한 판단

가. 임대차보증금 반환 청구

임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 그 피담보채무 상당액은 임대차 관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대인은 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다.

앞서 인정한 바와 같이 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원상회복 비용, 점유에 따른 부당이득, 미지급 관리비 등 합계 70,955,027원을 지급하여야 하므로, 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약 보증금 1억 5천만 원에서 위 70,955,027원을 공제하고 남은 79,044,973원 및 이에 대하여 피고가 원고에게 이 사건 점포를 인도한 다음 날인 2020. 3. 6.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 4. 18.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 권리금 회수 방해로 인한 손해배상청구

1) 상가임대차법 제10조의4에 따르면, 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 정당한 사유 없이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약 체결을 거절함으로써 임차인이 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니

되고(제1항 제4호), 임대인이 이러한 의무를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다(같은 조 제3항).

2) 앞서 든 증거와 을 제28호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고가 이 사건 임대차계약 종료 전인 2018. 10. 22. J와 이 사건 점포에 관한 권리금 계약(권리금 1억 1천만 원)을 체결한 후 원고에게 위 J를 신규임차인으로 주선하였고, 이에 원고가 J와 임대차계약을 체결하기 위하여 2018. 11. 28. J를 만난 사실, ② 그런데 원고는 J에게 J 및 J와 같이 이 사건 점포에서 식당 영업을 할 J 모친의 각 주민등록등본과 피고와의 권리금계약서 사본 등을 지참할 것을 요구하였고, J가 위 서류를 지참하지 않아 원고가 항의를 하였으며, 결국 원고와 J 사이에 임대차계약이 체결되지 않은 사실, ③ 원고는 다음 날인 2018. 11. 29. 중개인인 K에게 연락하여 J와 계약을 체결하기 위한 일정을 잡아달라고 요구하였으나, K는 전날 원고가 임대인으로서 까다로운 요구를 한데다가 원고와 피고 사이에 임대차계약 관련 분쟁이 있다는 등의 이유로 위 계약 진행이 내키지 않아 중개를 하지 않기로 마음먹고 원고에게 연락을 하지 않은 사실, ④ 이에 원고가 같은 날 13:00경 K의 사무실에 찾아가기도 하였으나, K는 이후 원고나 J와 연락을 하지 않고 더 이상 임대차계약 체결을 진행하지 않은 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면 원고와 J 사이에 이 사건 점포에 관한 임대차계약이 체결되지 않아 피고가 권리금을 회수하지 못한 사실이 인정되고, 원고가 J에게 주민등록등본 및 권리금계약서 사본 등 서류를 요구하는 등 다소 과도한 요구를 하여 J가 임대차계약 체결을 단념하도록 하였다고 보이기도 한다.

그러나 원고는 J와 임대차계약을 체결하기 위하여 만났고, 위 만남에서 계약체결이 이루어지지 않자 다음 날에도 다시 계약체결을 위해 일정을 잡아 달라고 요구하기도 하는 등 J와 사이에 실제로 임대차계약을 체결할 의사가 있었던 것으로 보이는 점, 피고는 원고에게 피고가 주선한 신규임차인인 J의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 피고가 알고 있는 정보를 제공할 의무가 있다 할 것인데(상가임대차법 제10조의4 제5항), 피고가 이러한 정보를 제공하였다고 볼 자료가 전혀 없고, 원고로서는 J가 보증금 및 차임 등을 지급할 자력이 있는지 등을 확인할 필요성도 있었을 것으로 보이는 점, 원고가 요구한 임대차 조건(보증금 1억 8천만

원, 차임 670만 원)이 특별히 과도하다고 보기도 어려운 점(실제로 J는 위 조건을 받아들여 임대차계약을 체결하려 하였다) 등에 비추어 보면, 원고가 J에게 주민등록등본 등을 제시할 것을 요구하는 등으로 인하여 결국 J나 중개인인 K가 임대차계약 체결을 더 이상 진행하지 않기로 하여 원고와 피고가 주선했던 신규임차인인 J와 사이에 임대차계약 체결이 결렬되었다고 하여 원고가 정당한 사유 없이 피고가 주선했던 신규임차인과의 임대차계약의 체결을 거절한 것이라고 보기는 어렵다.

3) 한편, 을 제3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 원고와 J 사이에 이 사건 점포에 관한 임대차계약 체결이 결렬되고 이 사건 임대차계약이 종료된 이후 다시 원고에게 소외 L, M 등 신규임차인을 주선했던 것으로 보이나, 상가임대차법 제10조의4 제1항에 의하면 임차인이 임대인에게 신규임차인을 주선했을 수 있는 시기는 임대차계약이 끝나기 6개월 전부터 임대차계약이 종료하기 전까지라고 할 것이므로, 원고가 이 사건 임대차계약 종료 이후 피고가 주선했던 신규임차인과 임대차계약을 체결하지 않았다고 하여 상가임대차법에 반하여 피고의 권리금 회수 기회를 방해한 것이라고 볼 수는 없다.

4) 따라서 피고의 이 부분 청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이창열

판사조은엽

판사최가영

별지

1) = ① 피고가 지급하여야 하는 금액 262,209,097원 - ② 원고가 반환해야 하는 임대차보증금 150,000,000원

① 피고가 지급하여야 하는 금액: 262,209,097원 = 원상회복 비용 62,879,626원 + 원상회복 의무

미이행에 따른 위약금 1,500만 원 + 점유에 따른 부당이득 또는 손해배상 72,785,938원 + 미지급 관리비 22,414,451원 + 미지급 전기료, 수도료 등 기타 비용 20,404,082원 + 미지급 가스관리사비 6,475,000원 + 방화문 설치비용 3,140,000원 + 건축물 무단 용도변경 등에 따른 위약금 20,000,000원

+ 신규 임차인 주선 기망에 따른 손해 39,110,000원

② 원고가 반환해야 하는 임대차 보증금: 150,000,000원

2) = 월 차임 상당 8,703,750원 × [15+5/13 (= 임대차계약이 종료한 다음 날인 2018. 11. 30.부터 점포 인도인일 2020. 3.5.)] - 피고가 일부 지급한 59,174,142원(반소 청구취지 변경신청서상의 별지 '임료 상당액 지급내역')

3) 전 임차인인 G과 피고 사이에 2017. 11. 13. 체결된 권리양도양수계약(갑 제18호증)에서도 '관리비는 평당 12,000원(부가세 별도), 기타 공과금(부가세 별도)'라고 정하고 있다. 따라서 원고 주장과 같이 2017. 11. 30. 특약사항을 포함한 계약서를 작성하였는지와 무관하게 피고는 이미 관리비와 공과금의 부담에 관하여 알고 있었을 것으로 보인다.

4) 감정인은 임대차계약 종료일인 2018. 11. 29. 기준으로 산정한 원상회복 비용(1안)과 피고가 이 사건 점포에서 퇴거한 2020. 3. 5. 기준으로 산정한 원상회복 비용(2안)을 각 산정하였는데, 피고가 이 사건 점포에서 퇴거하여 원고에게 이를 인도한 2020. 3. 5.에야 원고는 원상회복을 할 수 있었다고 할 것이므로, 원상회복 비용을 산정함에 있어서는 점포 인도일인 2안을 기준으로 함이 타당하다.

5) 피고는 손상된 외벽 중 일부는 피고가 손상한 것이 아니므로 손상된 외벽 중 일부에 대해서만 원상회복 의무가 있다고 주장한다. 그러나 피고는 피고 또는 전 임차인 G이 간판 부착을 위해 외벽에 손상을 가한 사실은 인정하면서도 손상된 외벽 중 피고 또는 G이 손상시키지 않은 부분을 정확히 특정하지는 못하고 있고, 위 감정을 위한 현장조사에 원고와 피고 대리인이 모두 참석하였으므로, 피고는 감정 당시 이러한 점에 대하여 의견을 개진할 수 있었을 것으로 보이며, 을 제25, 26, 40호증 각 사진에 의하면 외벽에 난 앵커 구멍은 피고 또는 전 임차인인 G이 부착하였던 간판으로 인하여 생긴 것으로 보이므로, 감정 결과에 의한 외벽 원상회복 공사비용을 모두 인정함이 타당하다.

6) 피고가 이 사건 점포에서 영업을 종료한 다음날인 2020. 1. 1.부터 원고에게 이 사건 점포를

인도한 2020. 3. 5.까지 기간의 경우, ① 임대차 계약관계가 소멸된 이후에 임차인이 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 않는 점(대법원 2018. 11. 29. 선고 2018다240424, 240431 판결 참조), ② 상가임대차법 제9조 제2항에 의하여 피고가 보증금을 반환받을 때까지 임대차 관계가 존속하는 것으로 의제되기는 하지만, 이는 임차인의 임대차보증금반환채권을 실질적으로 보장하기 위한 것인 점 등을 종합하면, 피고가 이 사건 점포를 실질적으로 사용·수익하지 않은 기간 동안은 차임 지급의무도 성립하지 않는다고 봄이 타당하다.

7) = 619만 원 + 부가가치세 10%(61만 9천 원)

8) 원고는 특약사항에 따른 관리비, 공과금 등의 지급을 구하고 있는데, 이 사건 임대차계약에 특약사항이 포함된다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으나, 피고는 특약사항의 포함 여부와 관계없이 원고와 사이에 이 사건 임대차계약 시 차임과 별도로 평당 12,000원의 관리비와 공과금 등을 지급하기로 하였음은 인정하고 있으므로, 원고의 이 부분 청구를 이 사건 임대차계약에 따른 관리비, 공과금 등의 지급을 구하는 것으로 선택한다.

9) 피고 2022. 11. 17.자 준비서면 19쪽

10) 정화조 및 교통유발부담금 488,701원 + 승강기 및 가스검사비 88,522원

11) 피고는 원고의 위 가스관리사비 청구 주장에 대하여, 원고가 2018. 9. 이후 기존의 건물 관리인 외에 가스관리직원을 따로 두었는지, 그에 대하여 급여를 지급한 사실이 있는지 여부 및 그 급여는 얼마인지, 이를 각 세입자에게 어떠한 기준으로 배분하여 청구하였는지 밝혀야 한다고 주장하였으나(피고 2020. 12. 8. 준비서면 18쪽), 원고는 이에 대하여 아무런 자료를 제출하지 않았다.

12) 한편 피고는, 원고가 피고를 상대로 제기한 다른 소송에서 방화유리문 설치비용 상당의 손해배상을 구하였으므로, 이 부분 청구는 중복제소로서 부적법하다고 항변한다. 원고는 이 사건 소송에서 2019. 2. 7. 소장을 제출하면서 '노원소방서의 방화문 시정명령에 따라 방화유리도어를 설치하면서 원고가 피고를 대신하여 지급한 시공비 상당 3,140,000원'의 지급을 구하였고, 이후

원고가 피고를 상대로 제기한 손해배상 등 청구소송의 항소심(서울북부지방법원 2020나35142)에서 2021. 8. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 '노원소방서의 방화유리문 자동폐쇄 불량 지적 및 정비 조치 명령에 따라 방화유리문을 설치하면서 원고가 피고를 대신하여 지출한 설치비용 상당 손해배상금 3,164,000원의 지급을 구한다'고 한 사실(을 제50호증)이 인정되나, 후소인 위 항소심 청구가 부적법함은 별론으로 하고 전소인 이 사건 소의 위 청구 부분이 부적법하다고 할 수는 없다.