

서울중앙지방법원 2025. 4. 24 선고 2023가단5517268(본소), 2024가단5214948(반소) 판결
[보증금반환, 건물명도 청구 등]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변 론 종 결 2025. 3. 20.

판 결 선 고 2025. 4. 24.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 19,389,677원 및 이에 대하여 2024. 6. 1.부터 2025. 4. 24.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2023. 12. 27.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게, (1) 별지 목록 기재 부동산 중 1층 전부를 명도하고, (2) 2024.5. 1.부터 별지 목록 기재 부동산 중 1층 전부를 명도할 때까지 월 3,020,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 C 상가건물 1층(이하 '이 사건 상가'라고 한다)의 소유자로서 2023. 4.26. 원고와 사이에 상가임대차계약을 체결하였다. 임대차보증금은 5,000만 원, 월 차임은 280만 원(부가가치세 별도)이며, 임대차기간은 2023. 4. 30.부터 2025. 4. 30.까지로약정하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다).

나. 원고는 2023. 4. 30.경 이 사건 상가를 인도받은 후 'D'라는 상호로 횃집을 운영하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제7호증

2. 이 사건 임대차계약의 종료에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고: 피고는 이 사건 상가 아래층 누수에 대하여 원고에게 부당하게 책임을전가하여 영업을 방해하고 이 사건 상가를 목적대로 사용·수익할 수 없게 하였으므로, 이 사건 소장의 송달로써 임대차계약에 대한 해지의 의사를 표시한다.

2) 피고: 원고는 피고에게 2023. 7.말까지 전 임차인 E이 1층 본선 배관을 잘라내고 임의로 설치한 PVC관을 제거하고, 본선 배관(동관)에 연결하는 등 원상회복 공사를 이행하기로 약속하고도 특약을

위반하였다. 만일 이 사건 임대차계약 특약사항 5조의문언에 따라 '임대차 종료 후' 원상회복 공사의무가 있다고 보더라도, 원고와 피고 사이에 더는 이 사건 임대차계약을 유지할 수 없을 정도로 신뢰관계가 깨어지고 법률관계가 파탄되어 임대차계약이 종료(해지)되었다고 봄이 상당하다. 또는, 원고가 2023. 8.30.부터 3기 이상의 차임을 연체하였으므로 이 사건 반소장으로 이 사건 임대차계약의해지의사를 표시한다.

나. 판단

1) 원고의 해지 주장에 대하여

피고가 이 사건 상가의 아래층(지하)도 소유하고 있으며 이를 F에게 임대한 사실, 이 사건 상가의 아래층 영업장에 누수가 발생한 사실, 이를 해결하기 위하여 피고가 주방 공사를 하기로 하여 원고가 주방을 치우고 현관 비밀번호를 피고에게 알려주었으며, 2023. 9. 1.경부터 2023. 9. 16.까지 공사를 진행한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제6호증, 을 제2, 9호증의 각 기재에 의하여 인정된다.임대차계약에 있어서 임대인은 목적물을 계약 존속 중 사용·수익에 필요한 상태를유지하게 할 의무를 부담하고(민법 제623조), 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못하며(민법 제624조), 임대인이 임차인의 의사에반하여 보존행위를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는데에는 계약을 해지할 수 있다(민법 제625조).

이 사건 상가의 아래층 영업장에 발생한 누수를 해결하기 위해 이 사건 상가의 바닥공사를 진행한 것은 피고가 이 사건 상가의 아래층에 대한 임대인으로서 의무를 다하기 위한 것이라고 볼 수 있어 임대물의 보존에 필요한 행위에 해당하므로, 원고는 이를 거절하지 못한다. 원고가 위 민법 제625조에 따라 임대차계약을 해지할 수 있는지보건대, ① 갑 제6호증의 기재에 의하면 원고는 공사 전에 주방을 치우고 피고에게 현관 비밀번호를 알려주었는바 '임차인의 의사에 반하여' 보존행위를 한 것이라 볼 수 없는 점, ② 원고는 위 공사 기간 외에도 피고가 지속적으로 부당한 주장을 하면서 영업을 방해하였다고 주장하나 갑 제8호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리증거가 없는 점, ③ 을 제8, 11호증의 각 기재에 의하면 원고는 주방 공사가 시작될무렵 이 사건 상가 입구에

'임시 휴업'이라고 기재해 두었고, 원고는 이 사건 상가 외에도 M역 인근에서 'D M점'을 운영하고 있어 고객들로 하여금 M점으로 오도록 안내한 사실이 인정되는바, 2주간의 공사기간 동안 이 사건 상가를 사용하지 못함으로써 '임차의 목적을 달성할 수 없는' 지경에 이르렀다고 보기 어려운 점을 종합하여 보면, 원고가 공사기간 동안 차임의 지급을 거절할 수 있다거나 해당 기간 동안의 휴업손해에 대한 배상을 구할 수 있는지는 별론으로 하고, 이 사건 임대차계약 자체를 해지할 수 있다고 볼 수는 없다.

따라서 원고의 해지 주장은 인정될 수 없다.

2) 피고의 해지 주장에 대하여

이 사건 임대차계약서의 특약사항 제5조에는 '임대차종료 후 임차인은 현재사용중인 수도배관을 본선배관으로 연결해 원상복구한다(임대인견적).'라고 기재되어 있는바, 원고는 임대차종료 후에 위 원상복구 의무를 이행하면 된다. 이와 달리 2023. 7. 말경까지 위 원상복구의무를 이행하기로 약속하였다는 피고의 주장은 을 제1호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다.

다만, 원고가 2023. 8. 30.부터 매월 30일 선불로 지급해야 하는 월 차임을 지급하지않은 사실은 다툼이 없으므로, 이 사건 임대차계약서 제4조에 따라 피고는 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있고, 피고가 이 사건 반소장 부분의 송달로써 해지의 의사를 표시하였으므로, 이 사건 임대차계약은 이 사건 반소장 부분이 원고에게 송달된 2024. 5. 31. 해지되었다.

3. 본소에 관한 판단

가. 원고의 본소 청구원인 주장

이 사건 임대차계약이 해지되었으므로 피고는 원고에게 보증금 5,000만 원을 반환하고, 이 사건 상가 아래층 누수에 대한 피고의 부당한 책임 전가와 영업방해로 인하여 원고가 2023. 8. 경부터 2023. 12. 경까지 휴업함으로써 발생한 손해의 배상으로 5,000만 원을 지급해야 한다.

나. 보증금 반환청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

앞서 인정한 바와 같이 이 사건 임대차계약이 해지되었으므로, 피고는 원고에게 임대차보증금 5,000만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 항변에 관한 판단

가) 연체차임 및 부당이득금 공제 항변

앞서 인정한 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2024. 5. 31. 해지되었고, 원고가 2023. 8. 30.부터 차임을 지급하지 않은 사실이 인정되므로, 2023. 8. 30.(2023년 9월분)부터 2024. 4. 30.(2024. 5. 분)까지의 차임 27,720,000원[= 3,080,000원(부가가치세포함 금액) × 9개월]이 연체되었다.

그런데 한편, 임대차계약에서 목적물을 사용·수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임지급의무는 상호 대응관계에 있으므로 임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무를 불이행하여 목적물의 사용·수익이 부분적으로 지장이 있는 상태인 경우에는 임차인은 그 지장의 한도 내에서 차임의 지급을 거절할 수 있고(대법원 2015. 2. 26. 선고 2014다65724 판결), 이 사건에서 임대인의 의무 위반을 이유로 손해배상을 구하는 원고의 주장에는 이 사건 상가 주방 공사 기간 동안의 차임 지급을 거절하는 주장이 포함되어 있다고 선해할 수 있으므로, 공사가 진행된 16일 간의 차임 1,589,677원(= 3,080,000원 × 16/31, 원 미만 버림)은 빼야 한다. 따라서 공제되어야 할 연체차임은 26,130,323원(= 27,720,000원 - 1,589,677원)이 된다.

피고는 임대차계약 해지 이후에도 월 차임 상당의 부당이득반환의무가 있으므로 공제해야 한다고 주장하나, 원고는 2023. 8.경 이 사건 상가에서의 영업을 중단한 이후 영업을 재개하지 않았다고 보이는바 실질적인 이득을 얻은 것이 없으므로 원고의 부당이득반환의무는 성립하지 않는다.

나) 원상회복 비용 공제 항변

① 주방바닥 방수공사와 배관공사 비용 8,750,000원: 공제×을 제9, 15호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하면, 피고가 이 사건 상가의 주방바닥 방수공사 등으로 공사업자에게 8,750,000원 상당을 지급한 사실이 인정된다.

그러나 이 사건 상가 아래층에 발생한 누수의 책임이 원고에게 있다고 할 수 없고(누수는 이미 전 임차인의 영업 당시부터 발생하였음), 다만 원고는 전 임차인이 수도배관을 변형시킨 부분에 대해

원상복구할 의무를 부담하기로 하고 임대차계약을 체결하였을 뿐이므로, 공사비 중 배관 부분에 대해서만 비용을 부담할 책임이 있다. 그런데 을제15호증의 4의 기재를 살펴보아도 어떤 부분이 배관에 관하여 발생한 것인지 알 수없으므로, 위 비용 전체를 공제할 수 없다.

② 화장실에 노출되어 설치된 PVC배관 제거비용 134,000원: 공제○ 이 사건 상가 화장실에 노출되어 설치된 PVC배관에 대한 원상복구가 이 사건 임대차계약서 특약사항 제5조에 따른 원상복구의 범위에 들어가는지 분명하지는 않으나, 이 부분을 원상복구 대상으로 보아 피고가 감정을 신청한 데 대하여 원고가 특별히 다투지 않았고, 변론 전체의 취지에 의하여 화장실 배관 역시 전 임차인이 변형한 것으로서 원상복구의 범위에 포함된다고 인정된다. 따라서 감정에 의하여 인정된 위 금액을 공제한다.

③ 새롭게 설치할 배관(PVC) 비용 및 이와 관련된 비용(타일제거 및 재설치비용 등) 4,346,000원: 공제○이 부분 역시 위 ②항에서 본 원상복구의 범위 내에 들어간다고 인정되므로, 감정에 의하여 인정된 위 금액을 공제한다.

④ 1층 바닥 등 파손 부분 복구 비용 3,096,000원: 공제× 1층 바닥 파손 부분 역시 전 임차인에 의해 이루어진 것으로, 이 부분은 이 사건 임대차계약서 특약사항 제5조에 포함되지 않음이 명백하므로, 위 비용은 공제할수 없다.

3) 반환해야 할 보증금 잔액

그렇다면 피고는 원고에게 보증금 5,000만 원에서 연체차임 26,130,323원과 원상회복비용 4,480,000원(= 134,000원 + 4,346,000원)을 공제한 나머지 19,389,677원을반환할 의무가 있다.

다. 손해배상 청구에 관한 판단

원고가 2023. 8.경부터 이 사건 임대차계약 해지 시까지 이 사건 상가에서 영업하지 않은 사실은 인정된다. 그러나 이 사건 상가의 주방 방수공사 등을 진행하기 위해필요했던 16일 동안의 휴업 외에는 원고가 이 사건 상가에서 영업할 수 없었고 그것이피고의 부당한 방해행위 때문이라고 볼 만한 증거가 없다. 또한, 위 16일 동안의 휴업에 대한 손해액 산정에 있어서도 갑 제3호증의

매출내역서만으로는 손해액을 특정하기어려운데다가, 앞서 살펴본 바와 같이 원고는 M동 지점을 운영하고 있어 그쪽으로 고객을 안내한 점, 통상 횃집은 여름이 비수기인데다가 그 해에 후쿠시마 원전 오염수방출 기사로 더욱 횃집 운영이 어려웠을 것으로 보이는 사정을 종합해 보면, 휴업 손해는 더욱 줄어들 것으로 보인다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

4. 반소에 관한 판단

가. 피고의 반소 청구원인 주장

이 사건 임대차계약이 해지되었으므로 원고는 원상회복으로써 피고에게 이 사건상가를 인도할 의무가 있고, 해지 이후 이 사건 상가를 인도할 때까지 매월 3,080,000원의 비율에 의한 부당이득금을 반환해야 한다.

나. 인도 청구에 관한 판단

갑 제5호증, 을 제3, 4호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 더하여 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 상가는 현재 영업하지 않고 비어있는 상태로서 피고가 현관 비밀번호도 알고 있는바, 인도의무는 이행되었다고 봄이 상당하므로, 이 부분 청구는 이유 없다.

다. 부당이득반환 청구에 관한 판단

앞서 살펴본 바와 같이 원고가 이 사건 상가를 실질적으로 사용·수익하고 있지않으므로 부당이득반환의무는 인정되지 않는다. 따라서 이 부분 청구도 이유 없다.1)

5. 결 론

따라서 피고는 원고에게 보증금 19,389,677원 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약해지일 다음 날인 2024. 6. 1.부터 그 이행의무의 존부나 범위에 대하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2025. 4. 24.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정서현

별지 생략

1)비실명처리 과정에서 일부 수정함