

춘천지방법원 2024. 10. 18 선고 2023가단173(본소), 2024가단1623(반소) 판결 [건물명도
등·보증금반환 및 유익비]

전 문

원고(반소피고) A리개발위원회

피고(반소원고) B

소송대리인 C

변 론 종 결 2024. 9. 20.

판 결 선 고 2024. 10. 18.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 183만 원과 이에 대하여 그 중 120만 원에 대하여는 2023. 1. 1.부터, 63만 원에 대하여는 2023. 1. 6.부터 각 2024. 10. 18.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 120만 원을 지급하라.
4. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
5. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 1/5은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
6. 제1, 2, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 6,309,998원과 그 중 1,830,000원에 대하여는 2023. 1. 1.부터, 4,479,000원에 대하여는 2023. 12. 6.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고는 원고에게 2024. 6. 16.부터 위 부동산 인도일까지 월 40만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.반소: 원고는 피고에게 3,200만 원과 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 2011. 8. 5. 피고에게 이 사건 건물을 임대차보증금 500만 원, 월 차임 35만 원, 명도일 2011. 8. 23., 임대차기간 명도일로부터 48개월로 정하여 임차하였다. 위 임대차계약 제5조는 “임차인은 임대인의 승인 하에 개축 또는 변조할 수 있으나 부동산의 변환기일 전에 임대차인의 부담으로 원상 복구기로 함.”¹⁾ 이라고 규정하고 있다.

다. 원고는 그 무렵 피고에게서 임대차보증금 500만 원을 지급받고, 이 사건 건물을 인도하였다.

라. 피고는 이 사건 건물을 인도받은 후 2011. 10. 6.경 이 사건 건물을 개조하여 창고시설 168㎡를 제조업소 90㎡, 사무실 30㎡, 창고 48㎡로 용도변경하였다.

마. 피고는 이 사건 건물에서 ‘D’이라는 상호로 방앗간을 운영하였다.

바. 원피고는 그 후 임대차기간이 만료하자 묵시적 갱신으로 임대차계약을 이어오다가, 2019. 7. 26. 임대차보증금 500만 원, 월 차임 40만 원, 임대차기간은 2019. 7. 26.부터 4년으로 정하여 다시 임대차계약을 체결하였다. 위 임대차계약에서도 앞선 임대차계약 제5조를 그대로 유지하였다(이하

원피고 사이의 임대차계약을 통틀어 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

사. 피고는 2022. 1. 3. ‘D’을 폐업신고하고, 2022. 9. 18.경 이 사건 건물을 비웠으나, 출입문을 자물쇠로 잠그고 원고에게 위 건물을 인도하지는 않았다.

아. 피고는 그 무렵 원고에게 이 사건 건물을 전차하게 해달라고 요구하였으나, 원고는 이를 거절하였다.

자. 피고가 2022. 9. 23.까지 원고에게 차임을 지급하다가 이후 차임을 지급하지 아니하자, 원고는 2023. 1. 5. 피고에게 차임이 3개월 이상 연체되어 위 임대차계약을 해지한다는 내용의 내용증명 우편을 발송하였고, 위 우편이 그 무렵 피고에게 도달하였다.

차. 피고는 이 사건 소 계속 중이던 2023. 12. 6. 원고에게 이 사건 건물을 인도하였다. 그런데 피고는 2024. 3. 15. 원고 몰래 다시 이 사건 건물 출입문에 자물쇠를 설치하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 11호증, 을 제1 내지 7, 29호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다) 및 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 건물 인도 청구

위 기초사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2023. 1. 5.경 적법하게 해지되었다고 할 것이고, 피고는 임대차계약 종료 이후 원고에게 이 사건 건물을 인도하여 건물 인도의무를 마쳤다. 그런데 피고는 2024. 3. 15. 아무런 권원 없이 원고의 점유를 침탈하여 이 사건 건물을 다시 점유하였다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 소유자이자 점유자인 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

2) 차임 청구

위 기초사실에 의하면, 피고는 원고에게 2022. 10. 1.부터 같은 해 12. 31.까지 발생한 차임 120만 원(= 월 40만 원 × 3개월)을 지급할 의무가 있다.

3) 2023. 1. 1.부터 2023. 12. 6.까지 발생한 부당이득금 청구

가) 원고의 주장

피고는 2023. 1. 1.부터 2023. 12. 6.까지 이 사건 건물을 무단 점유하여 사용·수익함으로써 4,479,998원(= 월 40만 원 × 11개월 + 13,333원 × 6일) 상당의 이득을 얻었다. 따라서 원고는 피고에 대하여 부당이득금 4,479,998원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나) 판 단

살피건대, 법률상 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득반환에 있어서 이득이라 함은 실질적인 이익을 가리키는 것이므로 법률상 원인 없이 건물을 점유하고 있다고 하여도 이를 사용수익하지 못하였다면 실질적인 이익을 얻었다고 할 수 없는 것이다(대법원 1986. 3. 25. 선고 85다422, 85다카1796 판결 등 참조).

앞서 본 기초사실에 의하면, 피고는 2022. 9. 18. 이후로 이 사건 건물을 사용·수익하지 아니하였으므로 실질적인 이익을 얻었다고 할 수 없다.

따라서 원고의 위 부당이득금 청구는 이유 없다.

4) 2024. 6. 16. 이후 부당이득금 청구

원고는 피고에 대하여 2024. 6. 16.부터 이 사건 건물 인도 시까지 월 40만 원의 비율로 계산한 부당이득금의 지급도 구한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 피고는 2022. 9. 18. 이후 실질적인 이익을 얻고 있지 아니하므로, 원고의 위 부당이득금 청구도 역시 이유 없다.

5) 원상복구비 청구

이 사건 임대차계약상 피고가 이 사건 건물 인도 전에 피고의 부담으로 이를 원상복구하기로 정한 사실, 피고가 이 사건 건물을 개조한 사실, 이 사건 임대차계약이 해지된 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 원상복구할 의무가 있다.

그런데 피고는 아래에서 보는 바와 같이 유익비를 주장하면서 원상복구의 이행을 명시적으로 거절하고 있는바, 원고는 피고에 대하여 이행거절을 이유로 이행에 갈음하는 손해배상을 구할 수 있다(대법원 2007. 9. 20. 선고 2005다63337 판결 등 참조).

갑 제13호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 건물의 원상복구비가 4,433,000원인

사실이 인정되고, 원고가 아래에서 보는 바와 같이 원상복구비 443만 원 중 380만 원을 임대차보증금에서 공제하고 나머지 63만 원의 지급을 구하고 있으므로, 피고는 원고에게 원상복구의무 이행거절에 따른 손해배상금 63만 원을 지급할 의무가 있다.

6) 소결론

따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 183만 원(= 차임 120만 원 + 손해배상금 63만 원)과 그 중 차임 120만 원에 대하여는 2023. 1. 1.부터, 손해배상금 63만 원에 대하여는 이 사건 임대차계약이 해지된 다음날인 2023. 1. 6.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 10. 18.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 동시이행항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고의 원고에 대한 이 사건 건물 인도의무와 원고의 피고에 대한 임대차보증금반환의무가 동시이행관계에 있다.

2) 판 단

임대차가 종료함에 따라 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행관계에 있다(대법원 2020. 7. 9. 선고 2016다244224, 244231 판결 등 참조).

그러나 이 사건에 있어서 피고가 2023. 12. 6. 원고에게 이 사건 건물을 인도함으로써 임대차계약에 기한 동시이행관계는 소멸하였다고 할 것이다. 피고가 2024. 3. 15. 이 사건 건물에 자물쇠를 채우고 다시 위 건물을 점유하였으나, 이는 원고로부터 점유를 이전받은 것이 아니라 아무런 권원 없이 일방적으로 원고의 점유를 침탈한 것이다. 무단 점유이자, 불법 점유로 판단된다.

따라서 피고의 이와 같은 불법 점유로 인해 이미 종료한 임대차계약에 기한 동시이행관계가 다시 발생한다고 볼 수 없다. 피고의 위 동시이행항변은 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 보증금 반환청구

가) 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 임대차보증금 500만 원을 지급할 의무가 있다.

나) 피고는 위 임대차보증금에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 지연손해금의 지급도 구한다.

그런데 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 있어서 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무이행을 거절할 수 있도록 하는 제도인바, 이러한 제도의 취지에서 볼 때 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에 있어 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니라고 하더라도, 그것이 대가적 의미가 있어 이행상의 견련관계를 인정하여야 할 사정이 있는 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있다 할 것이다(대법원 2006. 6. 9. 선고 2004다24557 판결 등 참조).

이 사건 임대차계약에 기한 피고의 건물 인도 의무와 원고의 임대차보증금 반환 의무가 동시이행관계에 있지 아니함은 앞서 본 바와 같다.

그런데 전임차인인 피고에 의해 이 사건 건물의 점유를 일방적으로 침탈당한 원고에 대하여 위 건물을 인도받지도 못한 채 임대차보증금 반환 의무가 있다고 인정함은 부당하다.

따라서 이러한 경우 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 원고의 피고에 대한 임대차보증금 반환 의무는 피고의 원고에 대한 이 사건 건물 인도 의무와 동시이행관계에 있다고 보아야 한다(편면적

동시이행관계). 즉 이 사건 건물의 점유를 침탈한 피고는 건물 인도 의무와 임대차보증금 반환 의무의 동시이행관계를 주장할 수 없으나, 점유를 침탈당한 원고는 이를 주장할 수 있다고 보아야 한다. 이는 이 사건 임대차계약에 기한 것이 아니라 공평의 관념과 신의칙에 입각한 것으로 그 근거를 달리한다.

그렇다면, 원고에 대하여 동시이행의 항변권을 소멸시키고 임대보증금 반환 지체책임을 인정하기 위해서는 피고가 원고에게 이 사건 건물의 명도의 이행제공을 하여야만 한다 할 것인데(대법원 2002.

2. 26. 선고 2001다77697 판결 등 참조), 이에 대한 아무런 주장·입증이 없으므로, 원고는 임대차보증금 반환에 대한 지체책임을 부담하지 아니한다.

따라서 피고의 임대차보증금에 대한 지연손해금 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 유익비 청구

가) 피고의 주장

피고는 2011. 5. 26.부터 같은 해 8. 5.까지 원고의 승낙을 받아 다음 표 기재와 같이 비용을 부담하여 창고를 제2종 근린생활시설로 용도변경하고, 공사를 하였다. 현재 2억 7,000만 원 이상의 가치가 현존하고 있다.

순번	내역	금액
1	창고건물 용도변경 설계비용 외 시청 업무	300만 원
2	지하수 시설공사	500만 원
3	화장실 정화조 공사, 배수관로 외 장비사용료	500만 원
4	전기시설 승압공사 15kw	300만 원
5	용도변경에 필요한 업무시설을 위한 사무실 칸막이공사 외	1,100만 원
	합 계	2,700만 원

따라서 피고는 원고에 대하여 유익비 2,700만 원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나) 판 단

유익비상환청구에 관하여 민법 제203조 제2항은 점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다고 규정하고 있고, 민법 제626조 제2항은 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다고 규정하고 있으므로, 유익비의 상환범위는 점유자 또는 임차인이 유익비로 지출한 비용과 현존하는 증가액 중 회복자 또는 임대인이 선택하는 바에 따라 정하여진다고 할 것이고, 따라서 유익비상환의무자인 회복자 또는 임대인의 선택권을 위하여 그 유익비는 실제로 지출한 비용과 현존하는 증가액을 모두 산정하여야 할 것이다(대법원 2002. 11. 22. 선고 2001다40381 판결 등 참조).

살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로 피고가 이 사건 건물에 유익비로 2,700만 원을 지출하였다거나, 특히 이 사건 건물의 현존하는 증가액이 2억 7,000만 원이라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

따라서 피고의 유익비 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

[가사 피고가 유익비를 지출하고 가액 증가가 현존한다고 하더라도, 임대차계약을 체결함에 있어 "임차인은 임대인의 승인하에 개축 또는 변조할 수 있으나 부동산의 반환기일 전에 임차인의 부담으로 원상복구키로 한다"라고 약정하는 경우 이는 임차인이 임차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하므로(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결 등 참조), 피고는 이 사건 임대차계약 제5조2)에 따라 유익비 상환청구권을 포기한 것으로 보아야 한다. 피고의 유익비 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.]

나. 원고의 공제항변3)에 관한 판단

1) 부당이득금 공제

가) 원고의 주장

피고는 2024. 3. 15.부터 2024. 6. 15.까지 이 사건 건물을 불법 점유하며 사용·수익하여 120만 원(= 월 40만 원 × 3개월) 상당의 부당이득을 취하였으므로, 원고에게 120만 원 상당의 부당이득금 반환의무를 부담한다.

원고는 임대차보증금 500만 원에서 위 부당이득금 120만 원을 공제한다.

나) 판 단

앞서 본 기초사실에 의하면, 피고가 2024. 3. 15.부터 2024. 6. 15.까지 이 사건 건물을 무단으로 불법 점유한 사실이 인정되나, 다른 한편 피고가 2022. 9. 18. 이후로 이 사건 건물을 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이익을 얻지 못한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 120만 원의 부당이득금 반환의무를 부담하지 아니하므로, 원고의 이 부분 공제 주장은 이유 없다.

2) 원상복구비 공제

피고가 원고에게 원상복구의무 이행거절에 따른 손해배상금 443만 원의 지급의무가 있음은 앞서 본 바와 같고, 원고는 그 중 380만 원을 임대차보증금에서 공제한다고 주장하므로, 위 금액의 범위 내에서 피고의 임대차보증금은 당연히 공제된다.

다. 소결론

따라서 원고는 피고에게 임대차보증금 120만 원(= 임대차보증금 500만 원 - 손해배상금 380만 원)을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 본소 청구와 피고의 반소 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소, 반소 청구는 각 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 유승원

별지

- 1) 문맥상 ‘변환기일’은 ‘반환기일’의, ‘임대차인’은 ‘임차인’의 오기로 보인다.
- 2) “임차인은 임대인의 승인 하에 개축 또는 변조할 수 있으나 부동산의 반환기일 전에 임차인의 부담으로 원상 복구기로 함.”
- 3) 원고는 ‘상계’를 주장하나, 임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되므로(대법원 2021. 5. 27. 선고 2020다263635,263642 판결 등 참조), ‘공제’로 선택한다.