

인천지방법원 2023. 5. 16 선고 2022가단282141(본소), 2022가단282158(반소) 판결 [보증금
등 청구 · 계약금 반환 등 청구]

재판경과

인천지방법원 2024. 12. 17 선고 2023나62345(본소), 2023나62352(반소) 판결

인천지방법원 2023. 5. 16 선고 2022가단282141 판결

전문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 C

변론종결 2023. 4. 11.

판결선고 2023. 5. 16.

주문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 6,000,000원 및 이에 대한 2022. 11. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
- 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)에게 45,900,000원 및 그중 29,700,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터, 16,200,000원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고는 2022. 8. 18. 원고가 피고에게 인천 남동구 D 건물 중 1층 점포(이하 ‘이 사건 점포’라고 한다)를 임대차기간 2022. 10. 1.부터 2024. 9. 30.까지, 임대차보증금 30,000,000원, 차임 월 2,700,000원으로 정하여 임대하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하면서, 임대차보증금 중 계약금 3,000,000원은 계약 시, 잔금 27,000,000원은 2022. 9. 19. 각 지급하기로 하였다. 피고는 같은 날 위 계약금 3,000,000원을 원고에게 지급하였다.

나. 이 사건 임대차계약 체결 시 원고와 피고는 피고가 E 배달 영업소 운영을 위하여 이 사건 점포를 임차한다는 점을 서로 이해하였다. 이에 따라 임대차계약의 특약사항으로 피고의 새벽물류 입고 및 운반수단(F) 출입과 관련하여 원고는 주차 공간 확보에 협조하고(특약사항 제3항), 피고가 영업소 운영을 위한 공사를 피고의 비용으로 진행하며 이를 위하여 2022년 9월 한 달간은 차임을 지급하지 않는 것으로(특약사항 제4항) 정하였다.

다. 피고 직원 및 피고에게서 이 사건 점포 인테리어 공사를 도급받은 공사업체 직원들이 2022. 8. 29. 08:00경 위 점포에서 인테리어 공사를 준비하던 중, 같은 건물 2층에 거주하는 남성이 위 점포에

찾아와 “공사하지 마라. 공사하면 민원을 제기하여 못하게 하겠다.”라는 등의 말을 하였다. 위 남성은 2층으로 돌아가 거주지 창문을 열고 상의를 탈의한 채 “하지 마라. 다 죽어버린다.”라고 말하였다. 이에 공사업체 직원이 위 남성의 거주지에 찾아가 공사에 양해를 구하였으나, 위 남성은 “건물주가 철거하는 것이 시끄러운 데 참았다. 공사하려면 10,000,000원을 내라. 아니면 이사 간 후에 해라.”라는 등의 말을 하였고, 약 10분 동안 일부 공사를 하겠다는 위 직원의 요청에 동의하였다. 위 남성은 잠시 후 다시 이 사건 점포에 와서 “신나를 붓고 불 질러 버린다. 칼로 찢러 버린다.”라는 등의 말을 하였다. 피고 직원과 위 공사업체 직원은 같은 날 위 남성에게 동의를 얻은 작업을 마친 후 공사를 중단하였다.

라. 피고 직원은 원고에게 전화로 도움을 요청하였으나, 원고는 임차인이 해결할 문제라고 답변하였다. 이어 같은 날 오후 이 사건 점포에서 원고, 피고 직원, 이 사건 임대차계약을 중개한 공인중개사 등과 위 남성과 대면하였으나 공사 진행에 관하여 합의가 이루어지지 않았고, 당시 원고는 왜 천정 공사를 하느냐는 위 남성의 물음에 대답하지 아니하였다. 원고를 위하여 이 사건 임대차계약을 중개한 공인중개사 G은 피고를 위하여 위 임대차계약을 중개한 공인중개사 H에게 같은 날 18:27경 “2층 내보내면 되냐고 묻는데요”, 22:07경 “2층 이번주에 이사가기로”라는 휴대전화 문자메시지를 각 전송하였다.

마. 이 사건 점포에 관한 피고의 인테리어 공사가 재개되지 않은 상태에서 원고는 2022. 9. 1. 피고 직원에게 ‘인테리어 공사는 피고의 책임 아래 진행하기 바라며, 공사로 2층 세입자에게 피해를 주게 된다면 그것은 피고와 2층 세입자가 해결해야 할 문제’라는 취지의 문자메시지를 전송하였다.

바. 피고는 원고에게 2022. 9. 2. ‘임대차보증금 잔금 지급일까지 이 사건 점포 인테리어 공사를 완료하고 입주하여 영업행위를 하여야 하는데 같은 건물 임차인과의 분쟁이 해결되지 않았고, 추후 위 점포에 입주하더라도 새벽 물류 입고 및 출고에 분쟁이 있을 수 있다’는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 의사를 표시하였고, 2022. 9. 7. 위 임대차계약의 해지 의사 표시와 이미 지급한 임대차보증금의 반환 청구를 내용으로 하는 내용증명우편을 발송하여 위 우편은 2022. 9. 16. 원고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의

취지

2. 이 사건 임대차계약의 효력

위 인정 사실에서 알 수 있는 이 사건 임대차계약의 체결 경위, 위 임대차계약의 목적과 내용, 이 사건 점포의 인테리어 공사가 중단된 경위, 피고의 영업소 운영 방식을 고려하면, 원고는 이 사건 점포 건물에 거주하는 남성의 공사 방해 행위를 중단시키지 않은 데 이어 2022. 9. 2. 중단 행위의 이행을 거부함으로써 임대차 목적물의 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 임대인의 의무를 이행하지 못하였다. 이 사건 임대차계약은 원고의 의무 불이행을 이유로 한 피고의 해지 의사표시로 2022. 9. 16.경 적법하게 해지되었다.

3. 본소청구에 관한 판단

원고는, 피고가 이 사건 임대차계약의 나머지 임대차보증금 27,000,000원과 2022년 10월부터 2023년 4월까지의 차임 합계 18,900,000원 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다고 주장한다.

그러나 이 사건 임대차계약이 해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 임대차계약이 유효하게 존속함을 전제로 하는 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

4. 반소청구에 관한 판단

위 인정 사실에 따르면, 이 사건 임대차계약의 해지에 따른 원상회복으로 원고는 피고에게, 피고가 지급한 임대차보증금 3,000,000원을 반환할 의무가 있다.

나아가 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약에서 당사자의 계약 불이행이 있을 경우 상대방은 계약을 해지할 수 있고, 해지에 따른 손해배상을 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 관하여는 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다고 정한 사실(위 임대차계약 제7조)을 인정할 수 있으므로, 원고는 이 사건 임대차계약이 원고의 의무 불이행을 이유로 해지됨으로써 피고가 입은 손해에 대한 배상으로 피고에게 계약금 상당액인 3,000,000원을 지급하여야 한다(위 임대차계약의 목적과 내용, 임대차보증금의 액수와 계약금 액수 등을 고려할 때 위 손해배상의 예정액이 부당하게 과다하다고 보이지 않는다).

따라서 원고는 피고에게, 임대차보증금과 손해배상 합계 6,000,000원 및 이에 대하여 위 임대차계약

해지일 이후로서 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장 부분이 원고에게 송달된 다음 날임이 기록상 명백한 2022. 11. 15.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 본소청구를 기각하고, 피고의 반소청구를 인용한다.

판사 황미정