

수원지방법원 여주지원 2020. 4. 9 선고 2018가단56942(본소), 2018가단57648(반소) 판결
[보증금반환 · 원상복구공사대금 청구의 소1)]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 원주

담당변호사 정지옥, 마준석

피 고 B

소송대리인 법무법인 지우

담당변호사 김웅렬

변론 종결 2020. 3. 26.

판결 선고 2020. 4. 9.

주 문

1. 피고는 원고에게 22,253,973원 및 이 중 11,550,973원에 대하여는 2018. 11. 1.부터, 10,703,000원에 대하여는 2018. 12. 7.부터 각 2020. 4. 9.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 27,853,000원 및 이에 대하여 2018. 11. 1.부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2013. 4. 5. 피고와 사이에 피고 소유의 경기도 여주군 C 토지 및 그 지상 조적조 단독주택 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 임차보증금 2,000만원, 월 차임 800,000원, 임대차기간 2013. 5. 31.부터 5년(60개월)로 정하여 원고가 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 임대차계약서 제5조에는 "임대차계약이 종료한 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 돌려주며, 임대인은 보증금을 반환한다. (단, 원상회복에 관하여 임대인과 임차인이 별도로 합의하였을 경우에는 그러하지 아니한다)"는내용이 기재되어 있다(이하 '이 사건 원상회복 조항'이라 한다).

다. 피고는 2014. 3. 11.경 여주시에 이 사건 건물의 용도를 단독주택에서 노유자시설(어린이집)으로 변경하는 건축물용도변경신고서를 제출하였다. 여주시장은 2014. 3.25.경 위와 용도변경허가 신고를 수리하였다.

라. 원고는 이 사건 건물에서 어린이집 운영을 위해 낙후된 시설물을 교체하고자 2013. 4.경 위 건물에 별지1 내역 순번 제1 내지 5항 기재 각 시설물(이하 '이 사건 각시설물'이라 한다) 등을 설치하였고, 피고는 이 사건 각 시설물이 설치된 사실을 알고서도 이 사건 임대차계약의 기간이 만료될 때까지 이의를 제기하지 않았다.

마. 이 사건 각 시설물에 대하여 감가상각이 고려된 가액은 별지1 내역 '감정가액'란기재와 각 같고, 그 합계액은 10,703,000원이다.

바. 이 사건 임대차계약은 원고와 피고 사이에 합의에 의해 그 기간만료일인 2018.5. 30.을 지난 2018. 10. 말경 종료되었고, 그에 따라 원고는 피고에게 이 사건 건물을 인도해 주었다. 피고는 원고와의 합의에 따라 2018년 6월부터는 월 95만 원의 차임을 받아 왔는데, 원고는 피고에게 2018년 8월분부터 2018년 10월분까지 3개월간 월 차임의 합계액인 285만 원을 지급하지 않았다. 사. 피고는 이 사건 건물에서 원고가 설치한 데크시설 중 일부를 철거한 채 나머지는 그대로 두고서 위 건물을 제3자에게 임대하였다.

[인정 증거 : 다툼이 없는 사실, 갑제1 내지 6, 8, 9, 10호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을제2, 4, 5, 6호증의 각 기재 내지 영상, 이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁결과 및 증인 E의 일부증언 및 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 주장의 요지

이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 피고가 원고에게 임차보증금 중 나머지 17,150,000원을 반환하지 않았고, 원고가 이 사건 건물의 공부상 용도인 어린이집의 가치를 증대하기 위해 설치한 이 사건 각 시설물에 대하여 부속물매수청구권을 행사하므로, 피고는 위 나머지 임차보증금 17,150,000원과 부속물매수청구에 따른 이 사건 각 시설물의 대금 합계액인 10,703,000원을 더한 27,853,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 주장의 요지

원고가 설치한 어린이집 시설을 이 사건 건물의 원래 용도인 주택으로 원상복구하는 데에 드는 비용이 별지2 내역 기재와 같이 12,589,000원이므로, 남아 있는 임차보증금 17,150,000원에서 위 원상복구비용을 공제하면 피고가 원고에게 반환하여야 할 임차보증금은 4,516,000원이고, 피고가 2020. 2. 7. 위 임차보증금 4,516,000원과 이에 대한 공탁일까지의 지연손해금을 변제공탁하였으므로, 원고의 청구는 기각되어야 한다.

나. 판단

1) 피고의 임차보증금반환 의무에 관하여

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로 써 원고에게 나머지 임차보증금 17,150,000원(=20,000,000원-미지급 차임 2,850,000원)을 지급할 의무가 있다.

2) 부속물매수청구에 따른 피고의 대금지급 의무에 관하여

위 인정사실과 그 인정증거에 의하면 원고는 피고의 동의를 얻어 이 사건 각 시설물을 설치하였음이 인정되고, 나아가 위 각 시설물은 이 사건 건물에 부속된 물건으로 임차인인 원고의 소유에 속하고 건물의 구성부분이 되지 아니한 것으로서 건물의 일반 용도에 의한 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라고 할 것이므로, 원고의 이 사건 각 시설물에 대한 부속물매수청구권 행사에 의해 위 각 시설물에 대한 매매계약이 성립되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 시설물 대금의 합계액인 10,703,000원을 지급할 의무가 있다.

3) 원상복구비용의 공제 및 변제공탁 항변에 관하여

(가) 먼저 피고의 원상복구비용 공제 항변에 관하여 살펴본다. 을제1호증의 기재, 감정인 F의 일부 감정결과 및 증인 E의 일부증언 및 변론 전체의 취지를 모아 보면, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하고 이 사건 각 시설물 등이 설치될 무렵 원고가 어린이집 운영을 위해 설치한 시설물에 대하여 어린이집 운영만을 위해 필요한 것이거나 이 사건 원상회복 조항에 따라 원고와 피고 사이에 합의된 부분에 대하여는 원상복구를 하지 않기로 약정을 한 사실, 위 약정에 따라 원고가 원상복구를 해주어야 할 부분은 별지2 내역 중 순번 제2, 3, 6, 8번 항목에 기재된 것과 같고 이에 따른 원상복구비용 합계액은 5,599,027원인 사실이 인정된다. 이에 의하면 원고는 피고에게 이 사건 건물의 원상복구비용으로 5,599,027원을 지급할 의무가 있다.

나아가 별지2 내역 중 순번 제1, 4, 5, 7번 항목에 관한 원상복구 내역과 그비용에 관하여 보건대, 을제8 내지 16호증의 각 기재 내지 영상 및 감정인 F의 일부감정결과만으로 원고에게 위 각 항목의 내역과 같이 원상복구를 할 의무가 있음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 이 부분 각 항목의 내역상 시설물은 부속물매수청구권의 대상이 되거나 피고가 시설물 그대로 타인에게 임대하였으므로 원상회복의 대상이 된다고 할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 인정할 수 없다.

(나) 다음으로 피고의 변제공탁 항변에 관하여 보건대, 을제12호증의 기재에 의하면 피고가 원고에게 4,516,000원과 이에 대한 지연손해금으로 합계 4,850,000원을 변제공탁한 사실은 인정된다. 그러나 위에서 인정되는 원상복구비용을 공제하더라도 피고가 원고에게 지급해야 할 나머지 임차보증금과 부속물 매매대금으로 22,253,973원(=17,150,000원+10,703,000원-5,599,027원)원이 남게 되므로, 위 변제공탁은 채무 전부에 대한 변제의 제공 및 채무 전액에 대한 공탁이 되지 않으므로 채무의 내용에 따른 유효한 공탁이라고 할 수 없다(대법원 1998. 10. 13. 선고 98다17046 판결 등 참조).따라서 피고의 이 부분 항변 역시 인정할 수 없다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 나머지 임차보증금 및 부속물 매매대금으로 22,253,973원및 이 중 나머지 임차보증금인 11,550,973원(=17,150,000원-5,599,027원)에 대하여는 이 사건 건물의 인도 다음날인 2018. 11. 1.부터, 부속물 매매대금 10,703,000원에 대하여는 부속물매수청구권의 행사 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분의 송달 다음날인2018. 12. 7.부터 피고가 그 이행의무의 존부 내지 범위에 관하여 다투는 것이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2020. 4. 9.까지 민법에서 정한 연 5%의, 각 그 다음날부터 다값는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 인정할 수 있으므로, 이를 일부 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 채승원

(별지1)

부속물의 내역 및 가액

순번	공종항목	감정가액 (단위 : 원)
1	새시(샷시)	2,954,000
2	현관 출입문	847,000
3	앞마당 출입문	1,155,000
4	주방시설	1,799,000
5	테크	3,948,000
합계		10,703,000

(별지2)

원상복구의 내역 및 비용

- 다 음 -

구 분		감정 신청사항 검토의견	공사 금액 (적립비+간접비)
1	외부데크 원상회복공사	바닥 및 벽체의 목재데크를 철거하고, 당초의 상태로 원상복구하는 비용을 산정하였습니다.	1,770,136
2	방문타공 원상회복공사	방문에 원형으로 타공한 문은 6조이며, 타공한 문짝을 교체하는 비용을 산정하였습니다. 다만, 안방 출입문은 당초에 미서기문(열으로 밀고 닫는 문)으로 되어있으나, 여닫이문으로 변경한 것으로 보입니다. 따라서 당초의 용도인 일반적인 주택의 용도에 적합한 문으로 원상복구하는 비용을 산정하였습니다.	1,913,012
3	화장실 원상회복공사	피고는 썬크대가 설치된 부분에는 유리 샤워 부스와 샤워기가 설치되었던 곳으로 원상복구를 주장하고 있으며, 세면기 및 양변기는 유아용으로써 당초에 설치되었던 성인용 세면기 및 양변기로 원상복구해야 한다는 주장입니다. 따라서 통상적인 주택의 화장실로 복구하는 비용을 산정하였습니다.	905,695
4	현관 문 교체 및 잔디 원상회복공사	1) 현재 현관 출입문은 알루미늄 도어로써 상태는 양호하여 미관상, 사용상 별 문제는 없어 보입니다. 다만, 피고는 당초에는 백색 알루미늄도어로 되어 있었으니 원상회복을 주장합니다. 따라서 피고의 주장에 따라 교체하는 비용을 산정하였습니다. 2) 대문에서 현관 출입문까지는 보도블록으로 시공되어져 있으며, 미관상 사용상 저장은 없어 보이며, 잔디에 비해 사용상 편리하리라 보여집니다. 다만, 마당은 모래가 깔려 있으나, 주택의 용도로 사용하는 경우에는 잔디가 더 좋은 것으로 보입니다. 따라서 재관에 참조할 수 있도록 보도블록을 철거하고 잔디를 식재하는 비용과 모래를 철거하고 잔디를 식재하는 비용을 구분하여 산정하였습니다.	1,948,407
5	외부 창문크기 축소 및 물딩 등 원상회복공사	축소되어 설치된 창문들은 철거하고 당초의 크기로 재시공하는 비용을 산정하였으며, 실내에 설치된 목재 정두리벽체 및 물딩 등은 철거하는 비용을 산정하였습니다.	2,396,318

구 분		감정 신청사항 검토의견	공사 금액 (직접비+간접비)
6	창고문교재 및 외부창고 재축건축공사	1) 피고는 당초에 설치되어 있는 창고가 철거되어 자재는 마당에 쌓여 있습니다. 또한 감정신청사항과 같이 출입문이 당초 1쪽에서 2쪽문으로 바뀌었는지 여부를 알 수 없으며, 당초의 창고의 크기 등을 특정할 수 없었습니다. 2) 기존의 창고를 철거한 이유가 무엇인지는 알 수 없었으나, 건축물관리대장에 표기되어 있지 않은 점을 고려하여 보면 적법한 건축물은 아닌 것으로 보입니다. 3) 철거된 창고를 재설치하여야 하는지는 알 수 없으나, 설계도면 및 관련 자료가 없어서 공사비 산정이 어렵습니다. 그러나 재판에 참조할 수 있도록 철거된 자재를 기준으로 공사비를 산정하였는데, 개략적인 공사비입니다.	2,524,846
7	외부출입문 원상회복공사	1) 대문의 당초 구조를 알 수 없어서 원상회복하는 비용을 산정할 수 없었습니다. 또한 현재 설치된 대문은 목재로 장식된 철제 도어로써 미관상, 사용상 큰 지장이 없다고 보여집니다. 참고로 일반적인 대문의 설치비용을 산정하였습니다. 2) 우측면 후면에 설치된 철제출입문은 당초에 어떠한 사양의 도어인지는 알 수 없으나, 현재 설치된 도어는 일반적인 철제도어로써 단열 성능에 큰 차이가 없어 보입니다. 따라서 원상복구하는 비용을 산정하지 않았습니다. 3) 엘리베이터는 일반주택에서 사용하는 사양으로써 피고도 현장조사 시에 감정사항에서 제외하였습니다.	875,112
8	신발장교재 및 바닥타일 교체공사	현재 설치되어 있는 신발장을 철거하고, 통상적으로 일반주택에 설치하는 1,700*900 크기의 신발장을 설치하는 비용을 산정하였습니다. 또한 현관바닥에 설치된 자기질 타일은 당초의 타일의 사양을 알 수 없어서 공사비 산출이 어려우며, 현재 설치된 바닥 타일은 통상적인 바닥 타일로써, 사용상, 미관상 지장이 없어 보입니다. 따라서 바닥 타일 비용은 산정하지 않았습니다.	255,474
		합 계	12,589,000

1) 피고가 제기한 반소는 취하되었다.