

춘천지방법원 원주지원 2021. 8. 18 선고 2020가단3351 판결 [공사대금 및 부당이득금 반환 청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2021. 6. 30.

판 결 선 고 2021. 8. 18.

주 문

1. 피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 17,000,000원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 51,300,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고는 2019. 6. 17.경 피고가 원고에게 원주시 C에 있는 부동산을 보증금 300만 원, 차임 월 150만 원, 임대차기간 24개월로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 작성하였는데, 위 임대차계약서의 '특약사항'란에는 "위 소재지 마당에 방1칸 주방을 만들어 됨"이라고 기재되어 있다. 나. 이후 원고는 2019. 6. 하순경 별지 목록 제3항 기재 건물(이하 '이 사건 증축건물'이라 한다)를 축조하였다.

다. 원고는 2019. 7. 20.경 피고와 사이에 D 소유의 별지 목록 제1, 2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 임대차계약을 체결하고 이 사건 건물을 인도받았다.

라. 원고와 피고는 2019. 9. 30.경 피고가 원고에게 원주시 E에 있는 부동산을 보증금 2,000만 원, 차임 월 150만 원, 임대차기간 2019. 9. 20.부터 2020. 9. 20.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 작성하였고, 같은 날 원고는 피고에게 보증금 20,000,000원을 지급하였다.

마. 원고는 보증금 외 7,000,000원을 피고에게 지급하였다.

바. 원고는 2020. 8. 1.경 이 사건 건물에서는 퇴거하였으나 이 사건 증축건물에는 책상과 의자, 수납장, 옷걸이, 냉장고, 벽걸이 에어컨, 쓰레기통 등이 남겨져 있으며 위 각 건물의 출입문에는 번호 키 등 잠금장치가 부착되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4, 5, 8, 10, 11호증, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 보증금 등 반환 청구에 관하여

가. 당사자들의 주장 요지

원고는 '원고가 임차한 건물을 비워주면 보증금을 주겠다'는 피고의 요청에 응하여 2020. 8. 1.경 이 사건 건물에서 퇴거하였다고 주장하며 피고를 상대로 원고가 지급한 보증금 2,000만 원과 700만 원 합계 2,700만 원의 반환을 구한다.

이에 대하여 피고는 2020. 8.경 원고가 가게 문을 닫은 채 운영을 하지 않고 있어 원고에게 '보증금을 내줄테니 다른 사람에게 넘기는 것이 어떻겠느냐'는 제안을 한 적은 있으나 원고가 권리금을 요구하자 없었던 일로 하자고 하였을 뿐 계약기간 만료 이전에 퇴거를 요청한 적은 없고 원고에게 보증금에서

밀린 월세와 이 사건 증축건물의 철거에 소요되는 비용을 공제한 나머지 돈을 돌려줄 테니 원고의 짐을 빼라고 요청했으나 원고가 출입문에 시건장치를 해 놓은 채 위 요구에 불응하고 있으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 다룬다.

나. 판단

1) 위 인정된 사실관계에 의하면, 원고와 피고 사이의 임대차계약은 2020. 9. 20. 임대기간 만료로 종료되었다고 할 것이므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 임대차보증금 2,000만 원을 반환할 의무가 있다. 한편, 원고는 보증금 외 피고에게 지급한 700만 원의 반환도 함께 구하고 있으나 위 700만 원을 임대차보증금과 함께 지급하였다는 사정만으로는 피고에게 반환의무가 있다고 보기 어려우므로 위 700만 원의 반환을 구하는 주장 부분은 받아들이지 아니한다.

2) 먼저 보증금에서 밀린 월세를 공제하여야 한다는 피고의 주장에 관하여 보건대, 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 인도할 때까지 임대차와 관련하여 발생하는 차임, 차임 상당의 부당이득 등 임차인의 모든 채무를 담보하는 것이므로 임대인은 그 금액을 공제한 잔액만을 반환할 의무가 있고, 원고가 2020. 8월분과 9월분 차임을 지급하지 아니한 사실은 원고도 이를 다투지 아니하고 있으므로 임대차계약 종료시까지의 미지급된 2개월분의 차임 300만 원은 위 보증금에서 공제되어야 한다.(이에 대하여 원고는 피고가 이 사건 건물을 비워달라고 하여 비워줬으므로 월세를 줄 이유가 없다며 2020. 8. 1.경 원고와 피고 사이에 임대차계약의 해제 내지 해지에 관한 합의가 이루어졌다는 취지의 주장을 하나 갑 제9호증의 1 내지 3의 각 기재만으로는 2020. 8. 1.경 원고와 피고 사이에 임대차계약 해제 또는 해지에 관한 합의가 이루어졌음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다)

3) 다음으로 이 사건 증축건물의 철거에 소요되는 비용이 공제되어야 한다는 피고의 주장에 관하여 보건대, 앞서 본 원고와 피고가 2019. 6. 17.경 작성한 임대차계약서의 ‘특약사항’란의 기재내용에 비추어 이 사건 증축건물은 임대인인 피고의 동의를 얻어 건축한 것이라고 봄이 타당하고, 위 동의 당시에 임대차 종료시 위 건물을 철거하여 원상회복하기로 약정하였음을 인정할 증거가 없으므로 위 철거비용 공제 주장은 받아들이지 아니한다.

4) 끝으로 원고가 이 사건 건물 및 이 사건 증축건물을 인도하기 전까지는 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지의 피고 주장에 관하여 보건대, 임대인의 임대차보증금 반환의무와 임차인의 임대차목적물 반환의무는 동시이행의 관계에 있다고 할 것이고, 이 사건 건물과 이 사건 증축건물의 출입문에 잠금장치를 해놓은 상태임은 앞서 본 바와 같으므로 비록 원고가 이 사건 건물에서는 퇴거하였다고 하더라도 임대차목적물 반환의무의 이행을 완료하였다고는 볼 수 없으므로 피고의 위 동시이행항변은 이유 있다.

다. 소결론

결국 피고는 원고로부터 이 사건 건물 및 이 사건 증축건물을 인도받음과 동시에 원고에게 1,700만 원(= 보증금 2,000만 원 - 2개월분 연체차임 300만 원)을 지급할 의무가 있다.

3. 공사대금 청구에 관하여

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 증축건물을 건축하여 달라는 피고의 요청에 응하여 ‘F’이란 상호의 공사업체를 통해 공사비 2,430만 원 상당의 이 사건 증축건물 신축공사를 하였다고 주장하며 피고를 상대로 위 공사비의 지급을 구한다.

나. 판단

원고와 피고가 2019. 6. 17.경 작성한 임대차계약서의 ‘특약사항’란“에 위 소재지 마당에 방1칸 주방을 만들어 됨”이란 기재가 되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제2호증의 기재에 의하면, ‘F’이라는 상호의 건설업체가 2019. 6. 5.자로 ‘C 수리공사’에 관하여 설비 및 하수도, 전기전체, 판넬(칸막이 및 지붕), 화장실, 판넬마감, 복도데크, 현관문, 싱크대, 방문 및 방화문, 도배 및 장판 등의 품목에 관하여 총 합계 금액이 24,300,000원인 견적서를 작성한 사실은 인정되나, 위와 같은 사실들만으로는 피고가 이 사건 증축건물의 신축공사를 원고에게 발주하였다고 인정하기에 부족하고 달리 원고와 피고 사이에 이 사건 증축건물에 관한 공사계약이 체결되었음을 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 증축건물의 신축공사비용 상당액의 지급을 구하는 원고의 주장은 이유 없다.[다만, 앞서 본 바와 같이 이 사건 증축건물은 임대인인 피고의 동의를 받아 축조된 것으로 보이는바, 원고가 이 사건 증축건물에 대한 매수청구권을 보유하고 있을 여지가 있다는 점을 지적하여 둔다]

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 안태윤

목 록

1. 원주시 G 지상

경량철골조 판넬지붕 단층 2층 근린생활시설 14.43㎡

2. 원주시 C 지상

목조 및 시멘트블록조 시멘트 기와지붕 단층 주택 79.68㎡

내역 목조 31.94㎡

시멘트 블록조 47.74㎡

3. 원주시 C 지상

단층 조립식패널구조 주택 34.07㎡, 끝.

