

서울남부지방법원 2024. 3. 20 선고 2023가단286435 판결 [구상금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 현산

담당변호사 성창재

피 고 B

변 론 종 결 2024. 2. 21.

판 결 선 고 2024. 3. 20.

주 문

- 피고는 원고에게 1,500,000원 및 이에 대하여 2023. 9. 5.부터 2024. 3. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고의 나머지 청구를 기각한다.
- 소송비용 중 95%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 31,000,000원 및 이에 대하여 2023. 9. 5.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연

5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 9. 30. 서울 금천구 C 외 1필지 지상 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)의 소유권을 취득하였다.

나. 피고는 2021. 6. 28.경 이 사건 아파트의 전소유자인 F과의 사이에 이 사건 아파트에 관하여 임대차기간을 2021. 9. 30.부터 2023. 9. 29.까지로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 피고는 2021. 9. 30.경 이 사건 아파트를 인도받아 거주하다가 2022. 11.경 장기간 해외에 거주하여야 할 사정이 생겨 원고에게 임대차기간 만료 전 임대차계약을 종료하고 임대차보증금을 반환해줄 것을 요청하였고, 원, 피고는 기존 임대차보증금에 맞춰 새로운 임차인이 구해지는 경우 임대차기간 만료 전 임대차계약을 종료하기로 하였다. 피고는 새로운 임차인이 구해지기 전인 2023. 6. 6.경 출국하면서 일부 물품만을 남긴 채 이 사건 아파트에서 퇴거하였고, 새로운 임차인과의 임대차계약은 2023. 7.중순경 이루어졌다.

라. 원고는 2023. 7.경 새로운 임차인의 입주일에 맞추어 이 사건 아파트 전체를 수리하는 내용의 인테리어공사를 공사업체에 맡겼고, 공사 완료 후 2023. 9. 4. 공사업체에게 공사비 3,100만 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 6, 8 내지 10호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

피고가 장마철인 2023. 6.초부터 2023. 7.중순경까지 적절한 환기를 하는 등 이 사건 아파트를 적절한 방법으로 관리하지 않고 방치한 탓에 실내에 곰팡이 및 이로 인한 악취 발생하였고, 고온다습한 환경으로 인해 내부 마감재 변형 등의 문제가 발생하였다. 피고가 이 사건 아파트를 원상회복하라는 원고의 요청에도 이를 이행하지 않아 부득이 원고가 3,100만 원을 지출하여 이 사건 아파트를 원상회복하였다. 따라서 피고는 원고에게 위 3,100만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

피고는 이 사건 아파트에서 퇴거한 후에도 모친에게 부탁하여 주기적으로 관리하였다. 이 사건 임대차계약 당시부터 이 사건 아파트 내부는 노후화되어 있었고, 원고가 각 방문을 새로 교체해준 것과 피고가 원고의 동의를 받아 벽을 페인트로 칠한 것 외에는 아무런 수선도 해주지 않았다. 이 사건 아파트는 겨울동안 결로와 곰팡이 문제가 원래 있었다. 원고가 주장하는 손상이 피고로 인하여 발생하였다고 인정할 수 없으므로, 원고의 주장은 이유 없다.

3. 판단

가. 관련법리

임차인이 임대인에게 임차목적물을 반환하는 때에는 원상회복의무가 있다(민법 제654조, 제615조).

임차인이 임차목적물을 수리하거나 변경한 때에는 원칙적으로 수리변경 부분을 철거하여 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 한다. 다만 원상회복의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경한 내용 등을 고려하여 구체적개별적으로 정해야 한다(대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결 참조).

임차인에게 임대차종료로 인하여 목적물을 원상회복하여 반환할 의무가 있다고 하여도 별도의 약정이 없는 한 임차인은 그가 임차받았을 때의 상태로 반환하면 되는 것이지 임차인 이전의 사람이 시설한 것까지 원상회복할 의무가 있다고 할 수는 없다(대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035). 또한 임대차목적물을 통상적으로 사용함으로써 자연적으로 마모, 노후화되어 생기는 가치감소

부분에 대한 경제적 평가는 이미 차임 등에 반영되어 있는 것이므로, 자연적인 손상으로 인한 부분에 대해서까지 임차인에게 원상회복의무가 있다고 볼 수 없다. 임대차보증금에 의하여 담보되는 부당이득반환채권 및 손해배상 채권의 발생에 관하여는 임대인이 주장·입증책임을 부담하므로{대법원 1995. 7. 25. 선고 95다14664, 14671(반소) 판결}, 임대차계약 당시 목적물의 상태 등을 기준으로 한 원상회복의무의 내용과 범위 및 그 액수에 관하여서는 피고에게 입증책임이 있다.

나. 구체적 판단

갑 제3, 5, 8호증, 을 제8 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고는 이 사건 임대차계약에 기한 원상회복으로 이 사건 아파트 내부의 일부 벽지의 원상회복비용 및 청소비를 부담할 의무가 있다고 봄이 타당하다. 원고는 이를 초과하는 원상회복의무가 있다고 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 원고는 이 사건 아파트에 거주하는 동안 일부 벽지에 페인트를 덧칠한 사실을 인정하고 있는바, 비록 피고의 동의를 받았다고 하더라도 그와 같은 사실만으로는 해당 부분의 원상회복의무까지 면한다고 보기는 어렵다.

2) 원고가 2023. 6.초부터 2023. 7.중순경까지 이 사건 아파트에 거주하지 않는 동안 이 사건 아파트 실내에 곰팡이가 발생한 사실은 인정되고, 일반적인 우리나라 기후 특성상 원고가 이 사건 아파트를 관리하지 않는 동안 기존의 곰팡이가 확산되거나 새로운 곰팡이가 발생할 수 있다는 사실은 경험칙상 인정된다. 그러나 이 사건 아파트의 노후 정도에 비추어 2023. 7.중순경 확인된 곰팡이 전체가 피고가 이 사건 아파트를 비운 기간 동안 발생한 것이라고 단정하기 어렵다. 또한 이러한 피해의 경우 실내청소로 상당부분 해소할 수 있다고 할 것이고, 아래에서 보는 바와 같은 사정까지 더하여 보면, 피고가 이 사건 아파트 내부 전체의 내장공사를 새로이 하는 정도의 원상회복의무를 부담한다고 보기 어렵다.

3) 원고는 이 사건 아파트의 바닥(타일, 마루), 유리, 도장, 도배, 전기, 가구, 샹시 등 이 사건 아파트 내부 전체를 새로이 교체하는 인테리어공사를 하였다. 그러나 이 사건 아파트는 1982년 준공되어

건물 자체가 상당히 노후화되었을 뿐만 아니라, 이 사건 아파트의 전소유자인 F이 2006년경 이 사건 아파트에 전입하면서 실내 수리를 거친 후 이 사건 임대차계약 당시까지 원고가 각 방문을 새로이 교체한 것 외에는 아무런 수선을 거치지 않았다. 피고가 이 사건 아파트에 입주할 당시부터 이미 이 사건 아파트의 벽지와 바닥, 붙박이 가구, 창호 등은 모두 낡거나 조금씩 손상된 상태였고, 벽에 남아 있는 못자국 역시 모두 피고가 만든 것이라고 인정하기 어렵다.

4) 원고는 피고가 장마철에 이 사건 아파트를 약 1개월 반 가량 방치하는 바람에 방문이나 문틀, 가구 등 목재 소재의 시설물이 모두 틀어졌다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 아파트 및 그 실내설비 등의 노후도, 새로 교체한 방문 역시 설치 당시의 하자였을 가능성을 배제할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 위와 같은 원고의 주장을 그대로 받아들일 수 없다.

다. 소결

앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 임대차계약에 기한 원상회복으로 이 사건 아파트 내부의 일부 벽지의 원상회복비용 및 청소비를 부담할 의무가 있다고 보이고, 기록에 나타난 제반사정에 비추어, 원고가 지출한 비용 중 피고의 원상회복의무의 범위 내에 해당하는 비용은 150만 원이라고 봄이 타당하다.

따라서 피고는 원고에게 150만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 그 지출일 다음날인 2023. 9. 5.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 3. 20.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 황여진