

서울북부지방법원 2021. 11. 23 선고 2019가단122698(본소), 2020가단152350(반소) 판결
[임차보증금 반환 등 청구의 소 · 구상금]

전 문

원고(반소피고) A 주식회사

소송대리인 법무법인 동률 담당변호사 심상범

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고(반소원고)들 소송대리인 변호사 남윤국

변 론 종 결 2021. 10. 12.

판 결 선 고 2021. 11. 23.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 공동하여 원고(반소피고)에게 8,406,260원 및 이에 대하여 피고 (반소원고) B은 2019. 7. 27.부터, 피고(반소원고) C는 2019. 6. 26.부터 각 2021. 11. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 각 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고) 들의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) 들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소 청구취지

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)들은 공동하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 69,225,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소 청구취지

원고는 피고들에게 32,694,130원 및 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 부동산 전대업 등을 하는 법인이고, 피고들은 이천시 D 주유소용지 860㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 및 그 지상 2층 주유소 건물을 공유하고 있다.

나. 원고는 2018. 1. 11. 피고들과 사이에, 주유소 부지인 이 사건 토지 및 이 사건 토지 내 건물, 주유기, 캐노피, 저장탱크 등 주유소 시설 일체(이하, 이 사건 토지와 위 주유소 시설 일체를 총칭하여 ‘이 사건 주유소’라 한다)에 관하여 임대보증금 1억 3,000만 원, 월차임 850만 원(부가가치세 별도, 부가가치세 포함 935만 원), 임대차기간 2018. 1. 25.부터 2020. 1. 24.까지로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 그 후 피고들에게 위 임대보증금 1억 3,000만 원을 지급하였다.

이 사건 임대차계약서에는, 원고는 시설물(주유기를 포함한 건물 외의 제반시설)을 계약기간 만료 후

원상복구하고(제10조 제2항), 피고들은 토양오염 검사를 실시해서 이상 없이 원고에게 양도하며, 원고는 계약 만료시 토양오염 검사를 하여 이상 없이 양도하는 것을 원칙으로 하며(제13조), 임대료 연체의 경우에 연 20%의 연체이자를 지급한다(제14조 제4항)고 되어 있다.

다. 1) 원고는 2018. 1. 15.경 피고들의 동의하에 E에게 이 사건 주유소를 전대하였다. 원고와 E은 2018. 1. 12. 피고들과 사이에, E의 이 사건 주유소 운영 중에 발생한 행정적인 문제와 석유사업법, 소방법 또는 관련 법률 위반의 경우에 원고와 E(이하, 원고와 E을 총칭하여 '원고측'이라 한다)이 피고들에 대하여 민·형사상의 모든 사항을 연대하여 책임지기로 약정하였다.

2) 그 후 E은 2018. 1. 22. 석유판매업자로 등록한 후에 2018. 1. 29.경부터 2018. 8.경까지 'F주유소'라는 상호로 이 사건 주유소를 운영하였다.

라. 피고들은 2018. 8.경 원고의 요청으로 원고와 이 사건 임대차계약을 해지하기로 합의하고서, 2018. 8. 23. 원고의 소개로 G와 이 사건 주유소에 관하여 임대차계약을 체결하였다. G는 2018. 8. 28.경 F주유소라는 상호를 그대로 사용하여 이 사건 주유소를 운영하기 시작하였다.

마. 1) 한편, E이 2018. 2.경 이 사건 주유소를 운영하는 과정에서 지하탱크저장소에 유류를 넣다가 유류가 넘쳐 이 사건 주유소 바닥으로 흘러나온 사고가 발생하였다(이하 '이 사건 사고'라 한다).

2) 그 후 원고측은 이 사건 사고와 관련하여 토양오염검사 및 오염토양 정화작업을 하지 아니하였다.

이에 피고들은 2018. 7. 3.경 (재)H에 이 사건 주유소의 토양오염도 검사를 의뢰하였는데, 그 검사결과 위 탱크 주변 등 토양에서 기준치를 초과하는 TPH(석유계총탄화수소)가 발견되었다.

3) 이천시장은 2018. 7. 16.경 이 사건 사고와 관련하여 토양오염도 검사결과 토양오염 우려기준을 초과함을 이유로 E에 대하여 토양오염 범위 파악을 위한 정밀조사를 실시하도록 하는 시정명령 통보를 하였으나, E이 이를 실시하지 않았다.

이에 피고들은 2018. 8. 30.경 I대학교 산학협력단에게 의뢰하여 TPH(석유계총탄화수소)의 오염과 관련하여 2018. 8. 30.부터 2018. 9. 14.경까지 이 사건 주유소의 토양오염정밀조사를

실시하였는데, 그 조사결과 TPH(석유계총탄화수소) 항목이 토양오염우려기준「3지역」(TPH :

2,000mg/kg)을 초과하고, 이 사건 주유소 부지 및 주변 밭의 오염면적은 173.24㎡, 오염부피는

174.18㎡이었다.

4) 이천시장은 2018. 9. 27.경 위 토양정밀조사결과를 바탕으로 E에 대하여 이 사건 주유소 부지의 오염토양 정화 조치 명령 등과 함께 2019. 9. 25.까지 이행보고서를 제출하라고 통지였는데, E은 오염토양 정화 조치 등을 하지 않았다.

이에 피고들은 토양정화업체에 의뢰하여 2020. 5. 7.부터 2020. 5. 27.경까지 이 사건 주유소 부지의 오염토양 정화공사를 진행하고서, 2020. 10.경 이천시장에게 이행보고서를 제출하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 5, 15, 16, 17, 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지2. 원고의 피고들에 대한 본소 청구 및 피고들의 반소 청구에 관한 판단

가. 본소 청구원인에 관한 판단

원고가 피고들과 사이에 월차임 935만 원(부가가치세 포함), 임대보증금 1억 3,000만 원으로 정하여 이 사건 임대차계약을 체결하고서 피고들에게 위 임대보증금 1억 3,000만 원을 지급한 사실, 원고와 피고들이 2018. 8. 23.경 이 사건 임대차계약을 해지하기로 합의한 사실은 위에서 본 바와 같고, 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 월차임을 6.5개월간 지급하지 않아 그 연체차임 합계가 60,775,000원(= 6.5개월 × 935만 원)인 사실을 자인하고 있다.

한편, 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 임차보증금을 수령한 경우 특별한 사정이 없는 한 그 임대는 각자 공유지분을 임대한 것이 아니라 임대목적물을 다수의 당사자로서 공동으로 임대한 것이고 임차보증금 반환채무는 성질상 불가분채무에 해당한다(대법원 2017. 5. 30. 선고 2017다205073 판결 등 참조).

위 인정사실 및 앞서 본 법리 등에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 공동임대인인 피고들은 공동하여 원고에게 기지급된 임대차보증금 1억 3,000만 원에서 위 연체차임 60,775,000원을 공제한 나머지 임대차보증금 69,225,000원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 항변 및 반소 청구에 관한 판단

1) 피고들의 주장

피고들은 원고에게 이 사건 임대차계약 해지 후에 임대보증금 1억 3,000만 원 중 1,500만 원을 이미 반환하였으므로, 위 임대보증금 잔액 69,225,000원에서 위 기반환 임대보증금 1,500만 원을 뺀 잔액은 54,225,000원이다. 그런데, 원고는 피고들에게 위 토지오염검사 비용 858,880원, 위 오염토양 정화공사비 5,610만 원, 위 오염토양 정화공사로 인하여 피고들이 이 사건 주유소를 사용하지 못하여 얻지 못한 월차임 상당 손해 935만 원, 연체된 상하수도비 등 관리비 2,880,250원, 원고의 관리 잘못으로 동파된 수도관 내지 난방배관 등 수리비용 등 원상복구비 220만 원, 원고의 주유기 부품 등의 수리비 미지급으로 인한 손해 1,716,000원, 원고가 떼어간 포스 시스템 부품의 수리비 1,101만 원, 원고가 자인하는 위 연체차임에 대한 연체이자 2,810,610원 등 합계 86,919,130원을 지급할 의무가 있고, 위 86,919,130원 중 54,225,000원을 위 잔존 임대차보증금 54,225,000원에서 공제하면, 피고들이 원고에게 반환해야 할 임대차보증금은 잔존하지 않고, 피고들은 이 사건 반소로써 원고에 대하여 위 86,919,130원에서 위 공제금 54,225,000원을 제외한 나머지 32,694,130원 및 그 지연손해금의 지급을 구한다.

2) 판단

가) 임대보증금 일부 반환 주장에 관한 판단

피고들이 2018. 8. 23.경 원고에게 이 사건 임대차계약상의 임대차보증금 1억 3,000만 원 중 1,500만 원을 반환한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고들의 이 부분은 이유 있다.

나) 토양오염 검사비, 오염토양 정화공사비 및 월차임 상당 손해에 관한 주장

에 관한 판단

① ○ 먼저 토양오염 검사비 및 오염토양 정화공사비 주장에 관하여 보건대, 원고가 2018. 1. 12.경 전차인 E의 이 사건 주유소 운영 중에 발생한 행정적인 문제와 석유사업법, 소방법 또는 관련 법률 위반의 경우에 E과 연대하여 피고들에 대하여 민·형사상 책임을 지기로 약정한 사실, E이 이 사건 주유소를 운영하던 중에 부주의로 이 사건 사고를 야기하였고, 앞서 본 바와 같은 경위로 이 사건 주유소의 소유자인 피고들이 원고측을 대신하여 이 사건 사고로 인한 이 사건 주유소 부지 등에 대한 토양오염검사를 실시하고 그 비용으로 858,880원을 지출하였고, 오염토양 정화공사[구체적 내역 : 토양오염토 복원공사비, 토목공사비, 배관공사비(주입구, 통기관, 송유관), 부대설비공사(유수분리조,

트랜치, 주입구), 소방인허가]를 하고 그 공사비로 5,610만 원(부가가치세 포함)을 지출한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제18, 19, 21호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이를 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 사고는 E의 잘못으로 발생하였다고 할 수 있으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고들에게 위 토지오염 검사비와 위 오염토지 정화공사비 상당을 지급할 의무가 있다.

○ 다음으로 위 오염토양 정화공사로 인한 월차임 935만 원 상당 손해 주장에 관하여 보건대, 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 위 오염토양 정화공사로 인하여 이 사건 주유소를 사용할 수 없게 되어 월차임을 지급받지 못하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

② 원고는, 피고들이 주장하는 위 오염토양 정화공사비 중 배관공사, 부대설비공사(유수분리조, 트랜치, 주입구), 토목공사, 소방인허가는 이 사건 사고와 무관하고, 위 오염토양 정화공사비 중 부가가치세는 피고들이 환급받을 수 있으므로, 위 각 공사 부분의 공사비와 위 부가가치세 상당은 위 임대보증금에서 공제되어서는 아니 되며, 또한 이 사건 주유소 부지 및 그 주변 토지 오염의 주된 원인은 이 사건 사고가 아니라 이 사건 주유소의 시설 노후화 및 장기간 주유소 영업 등으로 인한 것이므로, 피고들이 주장하는 위 오염토양 정화공사비 중 원고에게 부담의무가 있는 공사비용은 1,500만 원을 초과하지 않는다고 주장한다.

○ 먼저, 피고들이 시행한 위 오염토양 정화공사 내역 중 배관공사(주입구, 통기관, 송유관), 부대설비공사(유수분리조, 트랜치, 주입구), 토목공사, 소방인허가가 이 사건 사고로 인한 오염토양 정화공사와 무관하다는 주장에 관하여 본다.

앞서 본 증거들과 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 사고로 인하여 2018. 2. 8.경 이 사건 주유소 부지의 상당 부분이 흘러나온 유류로 젖어 있는 상태였고, 위 오염토양 정화공사 당시 시행한 배관공사와 부대설비공사는 이 사건 사고 발생 장소와 근접한 지역에 위치한 시설이거나 이 사건 사고로 바닥에 흘러나온 유류가 흘러나가는 통로에 해당하여 그 주변의 오염토지의 정화작업을 위하여 위 시설들을 철거하였다가 다시 설치하는 공사인 사실, 위 오염토양 정화공사 당시 시행한

토목공사는 이 사건 사고로 오염된 토지를 제거하기 위하여 콘크리트로 포장된 바닥을 철거하고 오염토양을 제거하기 위한 공사인 사실, 소방인허가는 위와 같은 배관공사 등과 관련된 것으로 볼 수 있는 사실이 인정되므로, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 시행한 위 오염토양 정화공사 내역 중 배관공사(주입구, 통기관, 송유관), 부대설비공사(유수분리조, 트랜치, 주입구), 토목공사, 소방인허가가 이 사건 사고와 무관하다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

○ 다음으로 위 오염토양 정화공사비의 부가가치세 상당은 위 임대보증금에서 공제되어서는 아니 된다는 주장에 관하여 보건대, 피고들이 위 오염토양 정화공사비 중 부가가치세를 실제로 환급받았다거나, 환급받기로 확정되었다고 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

○ 그 다음으로 이 사건 주유소 부지 및 그 주변 토지의 오염의 주된 원인은 이 사건 주유소의 시설 노후화 및 장기간 주유소 영업활동 등으로 인한 것이라는 주장에 관하여 본다.

갑 제2호증의 기재 및 이 법원의 I대학교 산학협력단에 대한 사실조회결과에 의하면, 피고들은 1993. 12.경부터 이 사건 주유소에서 주유소 영업장소로 약 24년간 사용하다가 2018. 1.경 원고에게 임대한 사실, 이 사건 임대차계약 당시 콘크리트로 포장된 이 사건 주유소의 바닥은 노후화로 곳곳에 틈이 발생한 상태였고, 이 사건 토지와 그에 인접한 주변 밭의 경계에 설치된 담장에도 틈새가 발생한 상태였던 사실, 주유소의 콘크리트 바닥에 틈이 없는 경우에는 넘쳐 흘러나온 유류가 콘크리트 바닥의 상부로 흐르게 되어 방재작업을 통하여 오염 확산을 줄여 토양오염 정도를 줄일 수 있는데, 이 사건 사고 이후에 유류가 이 사건 주유소 바닥의 틈으로 흘러들어가 토지 오염을 확대시키고, 위 담장 틈새를 통하여 이 사건 주유소 부지 인근의 밭까지 흘러들러간 사실, 지하저장시설 및 주유기 배관 시설 부근의 토양은 이 사건 주유소 부지의 다른 부분보다 토양오염 정도가 심한 사실이 인정되고, 이와 같은 사실 등에 의하면, 이 사건 주유소의 부지의 일부 토양은 지하저장시설 및 주유기 배관 시설 등의 노후화나 장기간 유류판매 과정에서 오염된 것으로 추정할 수 있다.

그러나, 앞서 본 증거들에다가 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 사정, 즉 피고들은 2017. 8. 17.경 I대학교 산학협력단에 이 사건 주유소의 토양오염검사를 의뢰한 적이 있는데, 그 조사결과 적합 판정을 받은 점, 원고측은 이 사건 주유소의 콘크리트 바닥에 틈이 발생한 상태여서 유출된 유류가 그

틈을 통하여 토양을 오염시킬 수 있음을 알면서도 이 사건 사고 발생 후 토양오염방지를 위한 별다른 조치 없이 6개월 이상 방치함으로써 토양오염을 확대시켰다고 할 수 있는 점 등을 고려하면, 이 사건 주유소 부지 및 그 주변 토지 오염의 주된 원인은 이 사건 주유소의 시설 노후화 및 장기간 주유소 영업활동 등으로 인한 것이라기보다는 이 사건 사고라고 봄이 타당하다.

○ 나아가 피고들의 위 오염토양 정화공사비에 대한 원고의 손해책임 범위에 대하여 보건대, 위 인정사실 및 앞서 본 여러 사정 등을 고려하면, 피고들이 지출한 위 오염토양 정화공사비에 대한 원고측의 책임을 70%로 제한함이 타당하므로, 피고들이 지출한 위 오염토양 정화공사비와 관련한 원고의 손해배상 책임은 3,927만 원(= 5,610만 원× 70%)라고 할 수 있다.

③ 따라서 원고는 피고들에게 이 사건 사고로 인한 피고들의 손해 40,128,880원(= 토양오염 검사비 858,880원 + 오염토양 정화공사비 3,927만 원)을 지급할 의무가 있으므로, 피고들의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

다) 관리비 연체에 관한 주장에 관한 판단

을 제7 내지 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 이 사건 주유소 사용과 관련하여 상하수도비 315,970원, 통신비 263,650원, 전력비 969,630원, 도로점용료 1,330,000원 합계 2,879,250원을 연체한 사실이 인정되므로, 원고는 피고들에게 위 2,879,250원을 지급할 의무가 있다 할 것이어서, 피고들의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

라) 원상회복비 등의 주장에 관한 판단

① 피고들은, 원고측이 이 사건 주유소를 운영하는 과정에서 수도배관 등의 관리를 잘못하여 이 사건 토지상의 건물 중 2층 수도·난방 배관이 동파되었고, 이에 피고들이 장판작업과 수도배관 등의 공사를 하고 그 공사비를 지출하는 손해를 입게 되었다고 주장하나, 설사 피고들이 위 건물의 2층 수도·난방에 관련된 배관 등의 공사를 하였다 하더라도, 피고들이 제출한 증거들만으로는 원고측의 잘못으로 피고들이 위와 같은 공사를 하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

② 피고들은 또한, 원고측이 이 사건 임대차계약 종료 무렵 이 사건 주유소에 설치된 주유기 부품 등에

문제가 발견되어 그 수리비를 부담하기로 하였음에도 수리업자에게 그 수리비를 지급하지 않아 그 수리업자가 이 사건 주유소에 설치된 주유기 부품 등을 떼어갔으므로, 원고는 피고들에게 위 주유기 부품 수리비 1,716,000원 상당을 지급할 의무가 있다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고들이 이 사건 임대차계약 이전에 이 사건 주유소를 주유소 영업 장소로 약 24년간 사용하였고, 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 주유소 내 주유기 등 시설이 상당히 노후화된 상태였던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 주유소에 설치된 주유기 부품의 수리비를 부담할 의무가 있다거나 이를 부담하기로 하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

③ 피고들은 다시, 원고는 이 사건 주유소에 설치된 포스 시스템 부품 등을 떼가 이를 사용할 수 없게 하였으므로, 피고들에게 그 수리비 1,101만 원을 지급할 의무가 있다고 주장하나, 피고들이 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 주유소에 설치된 포스 시스템 부품 등을 떼가 이를 사용할 수 없게 하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

마) 연체 차임의 연체이자에 관한 피고들의 주장에 관한 판단

원고와 피고들이 이 사건 임대차계약 당시 연체 차임에 대한 연체이자를 연 20%로 약정한 사실, 원고가 이 사건 임대차계약 종료할 무렵 6.5개월간의 차임 합계 60,775,000원을 연체한 사실, 이 사건 임대차계약 종료할 무렵 위 연체차임의 연체이자 2,810,610원인 사실은 앞서 본 바와 같거나 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고는 피고들에게 위 연체이자 2,810,610원을 지급할 의무가 있다.

바) 공제 후 임대보증금 잔액

따라서 원고가 피고들에게 기지급한 임대보증금 1억 3,000만 원에서 기반환된 1,500만 원과 위 공제된 연체차임 60,775,000원을 제외하면 54,225,000원이 잔존하는데, 위 잔존 임대보증금 54,225,000원에서 원고가 피고들에게 지급할 의무가 있는 손해배상금 등 45,818,740원(= 이 사건 사고로 공사비 등 상당 손해배상금 합계 40,128,880원 + 위 연체관리비 2,879,250원 + 위 연체이자 2,810,610원)을 공제하면, 피고들이 원고에게 반환해야 할 임대보증금은

8,406,260원이라고 할 수 있으므로, 피고들의 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있고, 원고가 피고들에게 지급해야 할 손해배상금 등의 액수가 피고들이 원고에게 반환해야 할 임대보증금 액수를 초과함을 전제로 한 피고들의 반소 청구는 이유 없다.

다. 소결론

결국, 피고들은 공동하여 원고에게 위 잔존 임대보증금 8,406,260원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 피고 B은 위 피고에게 이 사건 소장부분이 송달된 다음날인 2019. 7. 27.부터, 피고 C는 위 피고에게 이 사건 소장부분이 송달된 다음날인 2019. 6. 26.부터 각 피고들이 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2021. 11. 23.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고들에 대한 각 나머지 본소 청구 및 피고들의 반소 청구는 각 이유 없어 이를 모두 기각한다.

판사 김행순