

수원지방법원 성남지원 2022. 2. 8 선고 2020가단224967(본소), 2021가단229990(반소) 판결
[구상금 · 임차보증금반환 청구의 반소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 B

피고(반소원고) C

소송대리인 변호사 한경록, 정덕교

변 론 종 결 2021. 11. 9.

판 결 선 고 2022. 2. 8.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 54,402,386원 및 이에 대하여 2020. 9. 25.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 33,600,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 17.부터 2022. 2. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 주문 제1항 기재와 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)에게 33,600,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 27.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 원고는 광주시 D아파트 E호(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)를 분양받은 자로 2017. 11. 20. 피고와 사이에 이 사건 아파트를 보증금 4,000만 원, 월 차임 800,000원(매월 27일 후불), 기간 2017. 11. 27.부터 2019. 11. 26.까지로 정하여 임대하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약 제5조의 내용은 아래와 같다. 임대차계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

나. 피고는 원고에게 보증금을 지급한 후 이 사건 아파트를 인도받아 거주해왔으나 2018. 3. 27.부터 월 차임을 연체하기 시작하였고, 이 사건 임대차계약 기간 만료일까지 총 8개월분의 월 차임 총 640만 원을 연체하였다.

다. 피고가 이 사건 아파트에 거주하면서 마루, 아트월, 식탁, 문틀 등이 일부 훼손되었고, 벽지, 아트월, 방문에 낙서가 되었으며, 욕실 타일 일부가 파손되었다.

라. 원고는 2019. 10. 23. F와 사이에 이 사건 아파트를 매매대금 4억 5,000만 원에 매매하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 원고는 F로부터 계약 당일 계약금 4,500만 원을 수령하였으며, 잔금 4억 500만 원은 2019. 11. 27. 이 사건 아파트이 인도와 동시에 지급받기로 하였다.

마. 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었고, 피고는 2019. 11. 26. 원고에게 이 사건 아파트를 인도하였다.

바. 원고는 2019. 11. 27. 피고에게 아파트 내부의 훼손 등을 이유로 원상복구를 해줄 것을 요구하였고, 원상복구가 이루어지면 이 사건 임대차계약의 보증금에서 원상복구일까지 매수인 F의 이사짐 보관료, 숙박료를 공제한 나머지 금액을 지급하겠다고 하였다.

사. 피고가 원고의 원상복구 요청에 응하지 않자 원고는 2019. 12. 3. 피고에게 이 사건 아파트의 입주예정자가 입주가 늦어지면 계약을 파기하고, 계약금으로 지급한 4,500만 원의 손해배상청구를 한다고 하니 서둘러 원상복구를 해달라고 하였다.

아. 피고는 보증금을 돌려받지 못하자 2019. 12. 4. 이 법원 2019카임50195호로 이 사건 아파트에 대한 주택임차권등기명령을 받았다.

자. F는 2019. 12. 5. 원고에게 이 사건 아파트에 2019. 11. 27. 입주하기로 하였으나 아파트 훼손이 심하여 보수공사 후 입주하기로 하였는데, 원고가 일주일의 지나도록 입주날짜를 정해주지 않아 피해가 심각하므로 이 사건 매매계약을 해제하고, 원고는 F에게 기 지급한 계약금 4,500만 원과 손해배상금 4,500만 원 합계 9,000만 원을 2019. 12. 9.까지 지불해달라는 내용증명을 보냈다.

차. 원고는 2019. 12. 14. 피고에게 원상복구를 위해 받은 견적 중 최저 견적이 850만 원 내외이니 원상복구를 해줄 것을 요청하면서 피고의 원상복구가 지연될 경우 이 사건 매매계약의 매수인에게 위약금을 배상해야 하고, 이 사건 아파트를 매도하거나 임대하지 못해 손해를 입게 된다고 하였다.

카. 원고는 2019. 12. 14. F에게 기 지급받은 계약금 4,500만 원을 반환하였다.

타. 원고는 2019. 12. 15. 주식회사 G로부터 이 사건 아파트 원상복구를 위한 견적을 받고, 위 회사에게 원상복구공사를 의뢰하였다. 이후 원고는 2020. 1. 3.과 2020. 1. 16.에 걸쳐 위 회사에게 공사대금으로 7,200,000원을 지급하였다.

파. F는 2019. 12. 27. 원고에게 이 사건 매매계약의 위약금 4,500만 원과 이 사건 매매계약의 중개수수료로 지급한 990,000원을 합한 4,599만 원을 2019. 12. 30.까지 지급해달라는 내용증명을 보냈고, 2020. 2. 3. 이 법원 광주지방법원 2020차전77호로 위 4,599만 원 및 이에 대한 지연손해금과 독촉절차비용의 지급을 명하는 지급명령을 받았다. 위 지급명령이 2020. 2. 25.

확정되었고, 원고는 2020. 5. 15. F에게 위 지급명령에 따라 계산된 금액인 47,202,386원을 변제하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 23호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 불구하고 이 사건 아파트를 원상으로 회복하여 원고에게 반환하지 않았으므로, 피고는 원고에게 위와 같은 원상회복의무 미이행으로 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원고가 이 사건 아파트의 원상복구를 위해 지출한 공사대금 7,200,000원과 피고의 원상회복의무 미이행으로 인해 이 사건 매매계약이 해제됨으로써 F에게 손해배상금으로 지급한 47,202,386원을 합한 54,402,386원(= 7,200,000원 + 47,202,386원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 판단

1) 주장의 요지

피고가 이 사건 아파트에 거주하면서 발생한 마루 바닥이나 벽면의 손상 등은 쉽게 수선 가능하거나 용인 가능한 수준으로 원상회복의 대상이 되지 않고, 원고가 지급한 공사대금은 훼손된 부분의 원상복구를 넘어 전면 복구 비용에 해당하여 원상회복 범위를 초과하며, 피고의 주택임차권등기명령은 보증금을 받지 못해 이루어진 것으로 정당하여 피고가 이 사건 매매계약의 해제에 대한 책임을 부담한다고 할 수 없다.

2) 판단

앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 아파트는 신축 아파트로 피고는 이 사건 아파트에 처음으로 입주하여 2년간 생활하다가 퇴거하였는바, 이 사건 아파트에서 발견된 바닥, 벽면, 욕실 등의 훼손 내지 파손은 모두 피고가 생활하며 발생시킨 것인 점,

② 이 사건 아파트 내부의 훼손 부위나 정도가 자연적 마모나 감가상각의 정도를 초과하는 수준이고, 피고는 원고의 수차례 원상복구 이행 요청에도 불구하고 원상복구를 이행하지 않았던 점, ③ 마루 바닥의 복구는 훼손 부위가 광범위하여 부분 복구로는 원상회복이 불가능한 것으로 보이고, 다른 훼손 부위에 대한 복구 비용 또한 그 금액이 과도하게 산정된 것으로 보이지 않는 점(원고가 원상복구에 지출한 금액은 여러 공사업체로부터 받은 견적 중 최저 수준의 금액이다), ④ 피고는 위와 같은 이 사건 아파트에 대한 원상회복의무의 이행을 계속 지체하였고, 이로 인해 원고의 F에 대한 이 사건 아파트 인도 의무가 지연되자 F는 이 사건 매매계약을 해제하였던 점 등에 비추어 보면, 피고가 발생시킨 마루 바닥 등에 대한 손상, 훼손의 정도는 용인 가능한 수준을 초과하여 원상회복의 대상이 되고, 원고가 원상복구를 위해 지급한 공사대금이 피고가 손상, 훼손한 부분의 원상회복 범위를 초과한다고 볼 수 없으며, 이 사건 매매계약 해제 또한 정당한 사유 없이 위와 같은 원상회복의무를 이행하지 않은 피고의 책임에 기인한다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 위 주장은 모두 이유 없다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 위 54,402,386원 및 이에 대하여 원고의 피고에 대한 손해배상청구의 의사표시가 담긴 이 사건 본소장 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2020. 9. 25.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금 4,000만 원을 지급한 후 이 사건 아파트를 인도받았고, 2019. 11. 26. 이 사건 임대차계약이 종료되어 이 사건 아파트를 인도하였으므로, 원고는 피고에게 보증금에서 피고가 연체한 차임 640만 원을 공제한 나머지 3,360만 원(= 4,000만 원 - 640만 원) 및 이에 대하여 이 사건 아파트 인도일 다음날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약이 종료됨에 따라 원고는 피고에게 위 보증금 잔액 3,360만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

건물임대차계약이 종료되었을 경우 목적물을 원상회복하여 임대인에게 반환할 임차인의 의무와 연체 차임과 건물 명도의무의 이행에 이르기까지 발생한 손해배상채권 등을 공제한 나머지 임대차보증금을 임차인에게 반환할 임대인의 의무는 서로 동시이행의 관계에 있으므로, 원칙적으로 임대차계약이 종료하더라도 임차인이 목적물을 원상회복하여 임대인에게 반환하거나, 그 이행의 제공을 하기까지는 임대인은 동시이행의 항변권을 행사하여 임대차보증금의 반환을 거절할 수 있고, 그 한도 안에서 임대인은 임대차보증금 반환채무에 관하여 이행지체의 책임을 지지 아니한다(대법원 1999. 11. 12. 선고 99다34697 판결 참조). 피고가 2019. 11. 26. 원고에게 이 사건 아파트를 인도하였으나 이 사건 아파트에 대한 원상회복은 원고가 이에 대한 최종 공사대금을 지급한 2020. 1. 16.경 이루어진 것으로 보이므로, 원고는 위와 같이 이 사건 아파트를 인도받은 다음날부터 원상회복 완료일인 2020. 1. 16.까지 보증금 반환채무에 관하여 이행지체의 책임을 지지 않는다. 따라서 위 기간에 대하여도 보증금에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 피고의 주장은 받아들이지 않는다. 따라서 원고는 피고에게 3,360만 원 및 이에 대하여 2020. 1. 17.부터 원고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 2. 8.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 김주관