

서울중앙지방법원 2019. 6. 20 선고 2017가합580526(본소), 2017가합580533(반소) 판결
[물품대금 · 부속물매수청구 등]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 위드유

담당변호사 허성흠

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 낮은

담당변호사 박구진, 서범수

변론 종결2019. 5. 23.

판결 선고2019. 6. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 304,324,724원 및 이에 대하여 2019. 5. 11.부터 2019. 6. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 1/5은 원고(반소피고)가 부담하고, 나머지는 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

가. 주위적 청구취지 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 539,340,117원 및 이에 대하여 2019. 5. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

나. 예비적 청구취지 : 피고는 원고에게 476,446,997원 및 이에 대하여 2019. 5. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 반소

원고는 피고에게 327,096,125원 및 이에 대하여 이 사건 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 강남구 C빌딩(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다. 이 사건 건물 지하 1, 2층의 준공 당시 공부상 용도는 근린생활시설 중 창고시설이었으나 1997. 11. 10. 목욕탕으로 변경된 이래 현재까지 목욕탕으로 사용되고 있다.

나. 피고는 2011. 6. 15. 원고와 이 사건 건물 지하 1, 2층 및 지하 3층 일부(이하 '이 사건 목욕탕'이라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 임대차계약을 체결하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 전 임차인인 D으로부터 임대차보증금 170,000,000원에 관한 권리를 승계하였다.

제2조(용도제한)

임차인은 임대차물건을 대중목욕탕 용도로 사용하기 위하여 임차하며 이 물건을 다른 용도에 사용할

수 없다.

제3조(임대차 계약기간)

① 임대차 계약기간은 2011. 6. 15.부터 2014. 10. 31.까지로 한다. 다만, 임대차 계약기간 만료 30일 전까지 당사자 어느 한쪽에서 서면에 의한 계약만료 통지가 없을 때에는 보증금, 임대료, 관리비에 관한 규정을 제외하고는 본 계약과 동일한 조건으로 임대차 계약기간은 1년간 연장된 것으로 본다. 재연장, 재재연장의 경우 또한 같다.

제4조(임대보증금)

① 임차인은 임대인에게 임대보증금으로 일금 170,000,000원을 무이자로 예치하여야 한다.

제5조(임대료 및 관리유지비)

① 임차인은 임대인에게 제5조 제2항에서 정한 매월 분(당월 초일부터 말일까지) 임대료 및 관리유지비를 매월 말일까지 납부하여야 한다. 다만, 말일이 공휴일인 경우에는 익일까지 납부하여야 한다

② 임대료 및 관리유지비

금액	10,000,000	1,000,000	1,937,300	193,730	13,131,030
----	------------	-----------	-----------	---------	------------

③ 계약기간이 월 중간에 시작 또는 종료되는 경우에는 계약 시작일 또는 계약 종료일을 기준으로 일수 계산한다.

④ 임차인은 임차인의 필요에 의하여 기본적인 건물 관리유지비 이외에 개별 및 공동으로 사용하는 전기료, 상하수도료, 환경개선부담금 및 교통유발부담금 등에 대하여는 임대인이 별도로 산정하는 방법에 따라 그 비용을 납부하여야 한다.

⑤ 주차료는 주차장관리규정에서 정하는 바에 의한다.

⑥ 임차인은 휴업, 영업정지, 폐업 등으로 영업하지 않은 기간에도 그 원인이 임대인에게 있지 않는 한 임대료 및 관리비를 지불하여야 한다.

제6조(임대보증금, 임대료, 관리유지비의 조정)

임대보증금, 임대료 및 관리비 등의 임대조건은 본 계약의 효력발생일로부터 1년이 경과된 날 및 그로부터 매 1년씩 경과되는 날(조정기준일)을 기준으로 하여 매년 조정된다. 조정기준은 전년도 물가상승률, 제세공과금 인상률 및 주변 빌딩의 임대보증금, 임대료 및 관리비 인상률 등을 감안하여 임대인이 정한다. 임대인은 조정기준일로부터 30일 전에 임차인에 대한 서면통지로서 임대보증금, 임대료 및 관리비의 조정을 요구할 수 있으며 이와 같이 조정된 임대보증금, 임대료 및 관리비는 익월 1일부터 적용한다.

제8조(임대보증금, 임대료, 관리유지비 등 기타 비용의 연체)

① 임차인이 임대보증금, 임대료, 관리유지비 등 기타 비용을 납부기한까지 납입하지 아니한 때에는 임차인은 체납된 날로부터 납부 일까지 월 2%의 비율에 의한 지체상금을 가산하여 납부하여야 한다. 또한 연체기간이 1월 이상일 때에는 매 1월마다 2%의 연체료를 누진 부과한다.

제11조(부가가치세와 부담금)

이 계약으로 말미암아 발생하는 부가가치세는 임차인의 부담으로 한다.

제12조(임대차 물건내의 조작, 설비의 신설)

① 임차인은 임대인의 사전 서명 동의를 얻어 임차인의 비용으로 다음의 행위를 할 수 있다. 다만, 이 경우에도 건물의 동일성을 기하기 위하여 시공에 관한 지휘와 감독은 임대인이 행할 수 있다.

1. 임대차 물건 내의 실내장식, 조작, 칸막이, 선전물의 첨부 또는 변경행위

② 임차인은 제1항에 의거하여 임차인이 부담한 제반 유익비 일체의 상환청구권과 부속물 매수청구권을 포기하며, 후일 명도할 때에는 임차인의 자비부담으로 원상 복구하여야 한다.

④ 제1항의 시설이나 설비 등의 신설, 증설, 이전 또는 변경으로 말미암아 추가로 부과되는 취득세, 재산세, 기타 조세공과금은 명의 여하를 불문하고 임차인이 부담한다.

제25조(명도와 원상복구)

② 임차인은 계약종료일까지 임차인 및 전 임차인이 부설한 설비, 칸막이, 간판 기타 구조상의 변조시설을 임차인의 비용으로 철거하여 준공 당시의 원상으로 복구하여야 한다. 다만, 임대인은 임차인의 요청에 따라 임차인의 비용 부담으로 그 작업을 대행할 수 있다.

⑤ 임차인은 임대차물건에 투입한 시설비용 또는 권리금 등을 이유로 계약종료 시 명도 및 원상회복을

거부하거나 계약의 갱신을 주장하거나 임대인에 대하여 그 비용의 보상을 청구할 수 없다.

제35조(특약사항)

㉠ 임차인의 시설물은 후속 임차인이 승계하며 계약만료 시 반드시 최초 임차인의 시설물 설치 이전 상태로 원상 복구 해야 한다.

다. 원고는 2012. 2. 24. 피고에게 이 사건 임대차계약 제6조에 따라 2012. 4. 1.부터 임대료를 8% 인상하여 10,800,000원으로 정한다고 고지하였고, 2013. 2. 22. 피고에게 2013. 3. 1.부터 관리비를 평당 1,000원 인상한다고 고지하였다.

라. 원고는 2014. 9. 29. 피고에게 '계약만료로 인한 해지통지 및 퇴실요청'이라는 표제로, '2014. 10. 31.이 계약만료일이므로 계약만료로 인한 해지를 통지하고, 이 사건 목욕탕을 2014. 10. 31.까지 원상회복하고 퇴실할 것을 요청한다. 피고는 2014. 10. 31.까지 임대료 및 관리비 총 201,000,000원을 연체하고 있으며, 보증금 170,000,000원을 공제한 31,000,000원을 2014. 10. 31.까지 납부하기 바란다'는 내용의 내용증명을 보냈다(이하 '이 사건 통지'라 한다). E은 피고의 대리인으로서 2014. 10. 6. 원고에게 '계약만기에 따른 임대료 정산 및 공과금 정산'이라는 표제로 '위 내용에 대하여 2014. 10. 31.까지 모든 금액을 정산한다'는 내용의 이행약정서를 작성하여 주었다.

마. 피고는 2018. 2. 28. 목욕탕을 폐업하고, 원고에게 이 사건 목욕탕을 인도하였다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제5, 6, 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

1) 원고는 피고에 대하여 (1) 주위적으로 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 후 피고의 차임 연체를 이유로 하여 2015. 10. 31. 종료되었음을 전제로, (2) 예비적으로 이 사건 임대차계약이 계약기간 만료로 2014. 10. 31. 종료되었음을 전제로 하여 각 ① 이 사건 임대차계약의 종료 전까지 발생한 연체 차임, 관리비 및 그에 대한 이 사건 임대차계약 제8조에 의한 지연손해금과 ② 이 사건 임대차계약의 종료 후 발생한 차임 및 관리비 상당의 부당이득금 합계액에서 임대차보증금 및 2014.

11. 1. 이후 지급받은 차임 및 관리비를 공제한 금원의 지급을 구한다.

2) 이와 함께 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 목욕탕 시설을 철거하여 준공 당시의 상태인 창고로 변경하는 데 필요한 원상회복비용을 구한다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약의 당사자 확정 먼저 이 사건 임대차계약의 임차인 확정에 관한 피고의 주장에 대하여 살펴본다. 피고는, 이 사건 임대차계약의 당사자이자 목욕탕 운영자는 소외 E이고 E이 피고로부터 이 사건 목욕탕 운영자금을 차용하면서 담보조로 이 사건 임대차계약의 임차인 및 목욕탕 사업자를 피고 명의로 해준 것이며, 원고도 피고가 명의대여자에 불과하다는 사실을 잘 알고 있었으므로, 피고는 원고에 대하여 이 사건 임대차계약에 따른 차임지급의무 등을 부담하지 아니한다고 주장한다.

살피건대, 을 제1 내지 3, 13 내지 15호증의 각 기재에 의하면, E과 피고는 2011. 5. 21. E이 피고로부터 2억 원을 차용하여 이 사건 목욕탕을 전적으로 운영하기로 하고, 빠른 시일 내에 목욕탕을 매도하여 차용금을 변제하되 차용금에 대한 안전장치로 임대차계약서, 사업자등록증 및 영업허가증의 명의를 피고 명의로하기로 한 사실, E은 자신을 피보험자로 하여 이 사건 목욕탕에 대한 화재손해보험에 가입한 사실, 이 사건 건물의 관리자가 2014년경 E을 상대로 연체 차임을 독촉한 바 있는 사실은 인정된다. 그러나 갑 제5 내지 7호증, 을 제11, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 직접 입회하여 자기 명의로 이 사건 임대차계약서를 작성한 후 주민등록등본을 첨부하였고, 이 사건 목욕탕의 사업자등록도 피고 명의로 되어있었던 점, ② 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고와 E이 원고를 상대로 이 사건 목욕탕을 실제 E이 사용·수익할 것임을 고지하였다고 볼 자료는 전혀 없는 점, ③ 이 사건 목욕탕의 월 차임 및 관리비는 모두 피고 명의로 납부되었고, 피고는 2014. 2. 11. 원고에게 체납된 차임의 정산계획에 관한 문서를 작성하면서 자필서명을 하기도 한 점, ④ 원고는 이 사건 통지를 피고에 대하여 보내는 등 피고를 계약당사자로 인식하고 있었던 점, ⑤ E은 원고에게 내용증명을 보내면서 자신을 '피고의 대리인'으로 표시한 점 등을 고려하여 보면, 이 사건 임대차계약의 임차인은 피고라 할 것이므로 피고는 원고에 대하여 이 사건 임대차계약에 따른

권리·의무를 부담한다.

2) 이 사건 임대차계약의 종료 살피건대, 이 사건 임대차계약상 임대차기간이 2014. 10. 31.까지로 정하여진 사실, 원고가 임대차기간의 만료일 전에 피고에게 기간 만료를 이유로 한 이 사건 통지를 하면서 이 사건 목욕탕의 인도 및 연체 차임의 정산을 구하였고, 피고가 이에 응하여 정산금을 지급하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 임대차계약은 2014. 10. 31. 임대차기간의 만료로 종료되었다고 봄이 상당하다.

원고는, 이 사건 통지는 연체 차임 등의 지급을 독촉하기 위하여 형식적으로 보낸 것이었고 피고가 이 사건 목욕탕을 계속 운영하면서 2016. 10. 31.까지 차임 또는 관리비 일부를 납부하였으므로, 이 사건 임대차계약이 갱신되었다고 주장한다. 그러나 앞서 본 사실관계에 비추어 이 사건 통지는 단순히 차임을 독촉하는 것이 아닌 갱신 거절의 의사표시로 인정되고, 원고와 피고 사이에 기간 만료로 임대차계약을 종료하기로 하는 의사의 합치도 있었던 것으로 보인다. 따라서 그 후 이 사건 목욕탕이 현실적으로 인도되지 아니하였다거나 연체 차임 등의 정산이 완료되지 아니하였다는 사정만으로 이 사건 임대차계약이 갱신되었다고 볼 수는 없다.

이와 같이 이 사건 임대차계약은 2014. 10. 31. 종료되었다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주위적 주장은 이유 없다. 이하에서 원고의 예비적 주장에 따라 2014. 10. 31.까지 발생한 연체 차임 등과 2014. 11. 1.부터 2018. 2. 28.까지 발생한 차임 상당의 부당이득 등에 관하여 살펴본다.

3) 차임 등에 대한 판단 가) 차임 및 관리비

(1) 갑 제8호증의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약의 종료일인 2014. 10. 31.까지 발생한 연체 차임, 관리비 및 연체 차임에 대한 지연이자의 합계액은 188,121,198원(= 703,690,415원 - 515,569,217원)인 사실이 인정된다.

(2) 이에 대하여 피고는, 위 연체액 중 원고가 일방적으로 인상·부과한 차임 및 관리비 31,581,000원{= 차임 880,000원 x 29개월(2012년 6월부터 2014년 10월까지) + 관리비 319,000원 x 19개월(2013년 4월부터 2014년 10월까지)} 상당액은 제외되어야 한다고 주장하나, 갑 제1호증, 을 제5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 이 사건 임대차계약

제5, 6조의 규정에 따라 차임 및 관리비를 인상한 것으로 보이고 달리 위 계약규정이 무효라고 볼 근거가 없으므로, 이에 관한 피고의 주장은 이유 없다.

(3) 피고는, 원고가 부과한 관리비는 원고측이 이 사건 목욕탕을 관리하는 비용인데, 이 사건 목욕탕은 이 사건 건물의 엘리베이터나 주차장을 이용하지 아니하였고 청소 등 관리는 피고, E이 하였으며 전기세, 수도세 등의 제반 공과금은 피고가 별도로 정산하여 지급하였으므로, 관리비를 지급할 이유가 없다고 주장한다.

살피건대, 갑 제1, 23호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약 제5조 제2, 4항에 따라 피고는 원고에게 금액이 확정된 기본적인 건물 관리유지비를 납부할 의무를 부담하고, 이와 같은 관리비는 전기시설 및 주차기, 엘리베이터, 소방시설, 옥상 및 지하실 물탱크, 정화조 관리비 등 이 사건 건물 공용부분의 직접적인 유지·관리를 위하여 반드시 지출되는 비용을 임차인별로 나누어 분배하되 미리 약정으로 금액을 정한 것으로 보이는바, 이 사건 목욕탕 내부의 시설에 대한 관리비용이 아니라는 이유만으로 이와 같은 관리비 부과가 부당하다고 볼 수는 없다. 따라서 위 주장은 이유 없다.

나) 차임 및 관리비 상당의 부당이득

(1) 건물에 관한 임대차계약이 종료된 이후 이를 건물임대인에게 반환하지 않고 계속 점유·사용하는 자는 그 점유기간 동안 건물의 사용·수익에 따른 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다(대법원 2017. 6. 15. 선고 2015다77717, 77724 판결 등 참조).

(2) 감정인 F의 감정결과 및 감정인에 대한 사실조회회신결과와 감정보완촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고는 2018. 2. 28.경까지 이 사건 목욕탕에서 영업을 지속한 것으로 보이는데, ① 2014년 11월부터 2014년 12월까지 이 사건 목욕탕의 월 차임 상당액은 11,533,500원(부가가치세 포함2), 이하 같다), ② 2015년 1월부터 2015년 12월까지 월 차임 상당액은 11,555,500원, ③ 2016년 1월부터 2016년 12월까지의 월 차임 상당액은 11,966,900원, ④ 2017년 1월부터 2018년 2월말까지 월 차임 상당액은 12,373,900원인 사실이 인정된다. 또한 이 사건 임대차계약 종료 후 피고가 지급하여야 할 월 관리비는 이 사건 임대차계약 종료 당시 이 사건 목욕탕의 월 관리비인 2,227,816원 상당액으로 추인된다.

(4) 피고는, 2014. 10. 31. 이후 이 사건 목욕탕을 사용·수익한 바 없고 E이 이를 점유하였다고

주장한다. 그러나 이 사건 임대차계약이 종료된 후 피고가 이 사건 목욕탕의 점유를 인도하거나 열쇠 등을 반환하려 하였다고 볼 자료가 없고, 피고 명의로 사업자등록 및 영업허가가 이루어진 목욕탕의 영업이 계속되고 있었으며, E은 원고와의 관계에서는 피고의 대리인이자 관리자로서 이 사건 목욕탕을 관리하고 있었을 뿐이다. 따라서 임대차계약이 종료된 후 피고의 점유 및 사용·수익이 종료되고 E이 새롭게 이 사건 목욕탕을 점유하였다고 볼 수 없다.

피고는 또, E이 2014. 11. 1.이후 이 사건 목욕탕을 실제로 운영하면서 이익을 얻지 못하고 손해를 보았으므로 부당이득이 인정될 수 없다고 주장하나, 목욕탕 영업이 계속되어 수익이 발생하고 있었던 이상 피고가 부당이득반환의무를 면한다고 볼 수 없고, 이러한 부당이득반환의무가 영업상 순이익이 발생할 것을 전제로 한다고 볼 수도 없다. 이에 관한 피고의 주장은 이유 없다.

(5) 피고는, 이 사건 목욕탕의 월 차임에 대한 감정평가가 '임대사례비교법'이 아닌 '적산법'에 따라 이루어져 부당할 뿐만 아니라, 감정인이 건물재조달원가를 계산할 때 표준단가의 산술평균보다 증액하여 평가하고 목욕탕건물에 대한 감가수정을 할 때 경과년수에서 소수점 이하를 반영하지 않아 감가수정이 덜된 만큼 건물의 기초원가가 과대평가되었으며, 층별효용을 배분할 때 층별효용비율표를 잘못 적용하고 건물의 지하3층 중 주차장 등으로 사용되고 있는 면적에 대해서는 배분하지 않아 목욕탕 부분에 과다하게 배분되었으며, 경험칙에 반하여 기대이율을 과다하게 적용하면서도 이 사건 목욕탕 건물에 대한 현장조사 및 임대사례에 대한 조사를 하지 아니하였으므로, 감정인의 감정결과는 부당하다고 주장한다.

감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는바(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 등 참조), ① 부동산의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 '적산법'은 임대료에 대한 감정평가방법 중 하나로 감정평가에 관한 규칙 제2조 제6호에 규정되어 있을 뿐 아니라(2014. 1. 2. 국토교통부령 제55호로 개정된 위 규칙 제22조는 '감정평가업자는 임대료를 감정평가할 때에 임대사례비교법을 적용하여야 한다'고 규정하고 있으나, 위 규칙 제2조 제6호, 제8호, 제10호가 임대료 등의 감정평가방법에 관하여 '적산법', '임대사례비교법', '수익환원법' 등에 관한 정의규정을 두고 있는 점에 비추어 위 규칙

제22조가 '적산법'을 임대료 감정평가방법에서 배제하고 있다고 해석되지 않는다), 객관적인 임대료 감정평가방법으로 널리 통용되고 있는 점, ② 임대사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 적정한 임대사례가 있을 때 적용이 가능한 감정평가방법인데, 이 사건 목욕탕과 같이 특수용도의 상가의 경우 대부분 표준적이지 않고 개별성이 강하며 건물주(임대인)의 성향과 임차인과의 협상력 및 개별적인 사정에 따라 임대료의 편차가 심하게 나타나 임대료 정보의 수집도 어려울 뿐만 아니라 수집한 임대료가 적정한 것인지의 판단 또한 어려운 점, ③ 감정인으로서 이러한 한계를 극복하기 위하여 대상물건과 같은 유형의 사례를 다수 수집할 수 있어야 상호 비교 검토를 통하여 적정한 임대사례를 선택할 수 있는데 이 사건 목욕탕의 경우 다수의 임대사례의 포착이 현실적으로 어려워 적정한 임대사례의 선택이 불가능하므로 적산법을 적용하는 것이 현실적이며 객관적이라고 판단한 것으로 보이는 점, ④ 을 제19 내지 23호증의 각 기재만으로는 감정인이 파악한 것과 달리 피고가 주장하는 비교대상 목욕탕인 'G'가 의미 있는 비교대상 임대사례로서 그 목욕탕의 임대료를 그대로 적용해야 한다고 보기는 어려운 점, ⑤ 감정인은 G의 경우 1층의 적정임대료를 추정해본 결과와 현존 실질임료와 2.735배에 해당하는 격차가 발생하여 적정한 임대사례가 아니라고 판단하였고, 사정보정률을 산정·반영하여 정상임료로 보정한 후 평가할 수는 있으나 이러한 사례를 선정하여 비준임료를 산정한다면 그 결과에 대한 신뢰성이 떨어질 수 있을 뿐만 아니라 G의 사례임료에 사정보정, 시점수정 후 지역요인, 개별요인, 면적 등을 반영하여 산정한 실질임료는 적산법에 따른 임료보다 고액이라고 보았으므로, 이를 이 사건에 적용하기는 적합하지 아니한 점, ⑥ 그밖에 피고가 주장하고 있는 사정들만이나 제출하는 자료만으로는 감정인이 감정과정을 통하여 채택한 방법에 과다산정 등의 흠이 있다고 단정하기 어려운 점 등에 비추어 보면, 감정인의 감정결과에 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다) 합계

연체 차임 등과 차임 상당의 부당이득 등의 합계액은 다음 표와 같다.

2014. 10. 31.	188,121,198	188,121,198
2014. 11. 1. ~ 2014. 12. 31.	23,067,000 (=월 11,533,500원 × 2개월)	4,455,632 (=월 2,227,816원 × 2개월)
2015. 1. 1. ~ 2015. 12.	138,666,000 (=월 11,555,500원 ×	26,733,792 (=월 2,227,816원 ×

2014. 10. 31.	188,121,198	188,121,198
31.	12개월)	12개월)
2016. 1. 1. ~ 2016. 12. 31.	143,602,800 (=월 11,966,900원 × 12개월)	26,733,792 (=월 2,227,816원 × 12개월)
2017. 1. 1. ~ 2018. 2. 28.	173,234,600 (=월 12,373,900원 × 14개월)	31,189,424 (=월 2,227,816원 × 14개월)
합계	755,804,238	

한편, 갑 제8호증의 기재에 의하면, 피고가 2014. 11. 1. 이후 차임 및 관리비 명목으로 합계 281,479,514원을 지급한 사실이 인정된다. 따라서 피고가 원고에게 지급할 금원은 304,324,724원(= 755,804,238원 - 281,479,514원 - 임대차보증금 170,000,000원)이다.

4) 원상회복비용 주장에 대한 판단 가) 이미 시설이 되어 있던 점포를 소유자로부터 임차한 임차인이 내부시설을 개조단장한 경우 임대차종료로 인하여 목적물을 원상회복하여 반환할 의무가 있다고 하여도 별도의 약정이 없는 한 그것은 임차인이 개조한 범위 내의 것으로서 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 판결 등 참조).

나) 원고는, 이 사건 임대차계약 제25조 제2항에 따라 피고가 이 사건 목욕탕을 준공 당시의 상태인 창고로 원상 복구할 의무가 있다고 주장하며 그에 소요되는 공사비용을 청구한다.

살피건대, 앞서 든 증거, 갑 제11, 12, 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 목욕탕은 1997. 11. 1. 목욕탕 시설공사가 완료되어 공부상 용도도 '목욕탕'으로 변경되었고, 원고는 이후 22년간 이 사건 목욕탕의 용도를 '목욕탕'으로 엄격히 제한하여 임대해왔으며 그에 상응하는 임대료를 받아왔던 점, ② 최초 목욕탕 시설을 한 H이나 이후 임차인인 D과의 임대차계약에도 원상회복에 관한 규정이 있었으나 원고는 위 종전 임차인들에 대하여 원상회복을 요구한 바 없었고, 이 사건 임대차계약의 종료 전후에도 피고에게 이 사건 목욕탕의 인도를 구할 뿐 원상회복을 요구하지 않다가 피고가 이 사건 소송에서 부속물매수청구권의 행사를 주장하자 비로소 원상회복의무를 주장한 점, ③ 최초로 이 사건 목욕탕에 목욕시설공사를 하여 원상회복의무를 부담한 것은 최초 임차인인 H인데, 원고는 뒤에서 보는 바와 같이 2012. 2. 20. H과

조정을 하면서 이 사건 목욕탕과 관련한 채권·채무관계를 전부 정산 완료하였다는 것인바, H에게 청구할 수 없게 된 원상회복 소요비용을 원고의 임의적 선택에 따라 현재 임차인에게 청구할 수 있다고 보기는 어려운 점, ④ 현재의 임차인에게 종전 임차인이 설치한 기본시설까지 원상회복의무를 부담시키는 것은 예상하지 못한 특별한 부담을 지우는 것이 되므로 임차인에게 그와 같은 원상회복의무를 부담시키기 위한 별도의 약정을 통하여 구체적으로 명시되고 명확하게 합의되어야 하는데, 이 사건 임대차계약 당시 종전 임차인이 설치한 시설이 어떤 것인지, 준공 및 최초의 임대차계약 당시 상태는 어떠하였는지 등에 관한 어떠한 내용의 합의가 있었다고 보이지 아니한 점 등을 종합하여 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약에서 정한 원상회복의무에 이 사건 목욕탕 자체를 1997년 이래의 공부상 및 실제 용도인 목욕탕에서 이 사건 건물 신축 당시의 참고 상태로 변경하는 내용이 포함되어 있다고 보기 어렵다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 소결

피고는 원고에게 연체 차임 및 차임 상당의 부당이득 등의 합계액에서 2014. 11. 1. 이후 지급한 금액과 임대차보증금을 공제한 304,324,724원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2019. 5. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2019. 5. 11.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2019. 6. 20.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 따라서 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있고 나머지 청구는 이유 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 피고 주장의 요지

1) 이 사건 목욕탕의 최초 임차인인 H은 1998. 6. 30. 원고의 동의하에 약 6억 원의 공사비를 들여서 이 사건 목욕탕에 목욕탕시설을 하였고, 이후 I, D, 피고가 순차적으로 이 사건 목욕탕 시설을 양수하였다. 피고는 전 임차인에게 영업권리금 등 4억 300만 원을 지급하고 이 사건 목욕탕에 관한 권리를 양수하였으므로 원고를 상대로 목욕탕 시설에 대한 부속물매수청구권을 행사하는바, 원고는

피고에게 목욕탕시설의 잔존가액 153,824,000원 중 150,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 원고는 피고가 관리비조로 지급한 돈의 대부분을 이 사건 목욕탕의 유지·관리비로 지출하지 않고 임의로 다른 용도로 사용하였으며, 피고가 원고에게 지급한 금액은 이 사건 목욕탕의 정당한 차임 및 관리비 상당액을 훨씬 초과한다. 따라서 원고는 피고에게 177,096,125원(= 피고가 원고에게 2014. 11. 1.까지 지급한 360,875,057원 - 2014년 11월부터 2017년 10월까지 정당한 차임상당액 163,034,496원 - 2014. 10. 31.까지 연체 차임 등에서 보증금을 공제한 금액 20,744,436원)을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 부속물매수청구권 주장에 대한 판단 살피건대, 을 제12호증의 기재에 의하면 이 사건 목욕탕의 최초 임차인인 H이 이 사건 목욕탕을 임차하기 위하여 목욕탕시설계획서를 작성하였고, 원고의 동의 하에 6억 원 상당의 공사비를 들여 목욕탕시설을 한 사실은 인정된다. 그러나 갑 제13, 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① H은 1997년경부터 2007년경까지 약 10년간 이 사건 목욕탕을 운영하였는데 2007년 3월경부터 원고와 차임 연체 여부 및 그 액수에 관한 다툼이 있었던 사실, ② H은 2007년 8월경 I에게 임차권을 양도한 사실, ③ H은 2011년경 '원고에게 임대차보증금으로 174,000,000원을 지급하고, 시설비 6억 원을 투자하여 사업을 하였고, 어려웠지만 매월 임대료(공과금 포함) 800만 원 정도를 10년 동안 지불하였다. 처음부터 연체료를 달라고 하였다면 어떻게든 연체를 하지 않았을 것인데 10년 동안 아무 말 없다가 이제 와서 연체료를 요구하는 것은 부당하다'고 주장하며 2008년 7월경 연체 차임에 대한 지급담보조로 원고에게 작성하여 준 약속어음 공정증서에 기한 강제집행의 불허를 구하는 소를 제기한 사실, ④ 위 소송은 2012. 2. 20. H이 원고에게 일부금인 14,000,000원을 지급하는 내용의 조정이 성립됨으로써 종결된 사실이 인정되고, 이러한 사실관계에 비추어 H은 원고와 사이에 위 소송 및 조정 과정에서 이 사건 목욕탕에 관한 부속물매수청구권 등의 권리를 포함하여 이 사건 목욕탕에 관한 채권·채무관계를 모두 정산 완료한 것으로 봄이 상당하다. 결국 그 후의 임차인인 I, D, 피고가 전 임차인에게 지급한 금원이 있다고 하더라도 이는 영업에 관한 권리금으로 볼 수 있을 뿐 시설대금을 지급하고 시설 자체에 관한 권리를 양수하였다고 볼 수 없다. 따라서 피고가 이 사건 목욕탕 시설에 관하여 원고에게

민법 제646조 제1항 소정의 부속물매수청구권을 행사할 수는 없으므로, 이 부분에 관한 피고의 주장은 이유 없다.

2) 부당이득반환 주장에 대한 판단 피고가 지급의무를 부담하는 차임 상당 부당이득금 및 관리비의 내용과 그 금액, 그리고 피고가 원고에게 지급한 금액에 관하여는 앞서 본소에 관하여 판단한 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 받아들일 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 인용하고, 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 모두 기각한다.

재판장판사고종영

판사목혜원

판사김준영

1) 예비적 청구는 주위적 청구와 서로 양립할 수 없는 관계에 있어야 하므로, 주위적 청구와 동일한 목적물에 관하여 동일한 청구원인을 내용으로 하면서 주위적 청구를 양적·질적으로 일부 감축하여 하는 청구는 주위적 청구에 흡수되는 것일 뿐 소송상 예비적 청구라고 할 수 없다(대법원 2017. 10. 31. 선고 2015다65042 판결 등 참조), 원고의 예비적 청구는 뒤에서 보는 바와 같이 이 사건 임대차계약의 종료 시기에 관한 주위적 청구의 주장이 배척되는 것을 전제로 주위적 청구를 양적으로 일부 감축하여 하는 청구에 지나지 아니하므로, 이는 소송상의 예비적 청구라고 할 수 없어 이를 따로 판단하지 아니한다.

2) 임차인이 건물을 명도하지 아니하고 계속 사용하고 있고 임대인 또한 임대보증금을 반환하지 아니하고 보유하고 있으면서 향후 월임료 상당액을 보증금에서 공제하는 관계에 있다면, 이는 부가가치세의 과세대상인 용역의 공급에 해당하는 것인바(대법원 1995. 7. 14. 선고 95누4018 판결 참조), 임대차계약 해지 후의 계속점유를 원인으로 차임 상당액을 부당이득으로 반환하는 경우에 종전 임대차에서 약정 차임에 대한 부가가치세 상당액을 공급을 받는 자인 임차인이

부담하기로 하는 약정이 있었다면, 달리 특별한 사정이 없는 한 부당이득으로 지급되는 차임 상당액에 대한 부가가치세 상당액도 계속점유하는 임차인이 부담하여야 하는 것으로 봄이 상당하다(대법원 2002. 11. 22. 선고 2002다38828 판결 등 참조)

3) 피고는 반소 제기시 '원고가 ① 이 사건 목욕탕 고객에게 주차를 하지 못하게 하고, ② 남탕 탈의실 천장 및 이발실 천장, 계단쪽 천장 누수를 수리해주지 않아 곰팡이와 악취로 목욕탕 고객이 줄어 영업 손실이 발생하였으므로 그 손해배상으로 5,000만 원을 지급하여야 한다'고 주장하였으나 2017. 11. 7.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하면서 이 부분을 청구금액 및 청구원인에서 제외한바, 이에 대하여는 따로 판단하지 아니한다(나아가 살펴보더라도 을 제8, 9호증의 각 기재만으로는 그 주장사실을 인정하기에 부족하다).