

광주지방법원 2024. 5. 23 선고 2021가단548116 판결 [임대차보증금 반환 청구]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 도원 담당변호사 봉성완

소송복대리인 변호사 서성일

피고1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 변호사 김장생, 정가람

변론 종결2024. 4. 4.

판결 선고2024. 5. 23.

주 문

1. 피고들은 별지 기재 건물 중 1층 점포 157.95㎡에 관하여 광주지방법원 등기국 1995. 6. 13. 접수 제7191호로 마친 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에 공동하여 원고에게 127,823,368원을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2021. 2. 9.부터 이 사건 지급명령정본 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 1. 8. 피고들과 사이에, 원고가 피고들로부터 별지 기재 건물 중 1층 점포 157.95㎡(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)를 임대차보증금 150,000,000원, 임대기간 2019. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지, 차임 1,450,000원으로 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였고, 피고들에게 임대차보증금도 지급¹⁾ 하였다.

나. 한편 이 사건 건물에는 광주지방법원 등기국 1995. 6. 13. 접수 제7191호로 전세권설정등기가 마쳐졌고, 같은 등기국 2012. 12. 31. 제260630호로 전세금이 150,000,000원으로 변경되었다.

다. 원고는 2020. 12. 1.경 피고들에게 이 사건 임대차계약을 기간만으로 종료한다는 취지의 내용이 기재된 내용증명을 발송하였고, 그 무렵 피고들에게 위 내용증명이 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6호증, 을 제4호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 임대차보증금 150,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 원상회복비 공제 가) 피고들은 이 사건 건물에 관한 원상회복비 상당이 임대차보증금에서 공제되어야 한다고 주장한다.

나) 임대차가 종료되면 임차인은 목적물을 원상으로 회복하여 반환하여야 하고, 원상회복의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경한 내용 등을 고려하여 구체적·개별적으로 정해야 한다. 이를 토대로 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들, 갑 제9호증의 기재, 이 법원의 주식회사 G(감정인 H)에 대한 감정촉탁, 사실조회회신 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 및 사정을 종합하면, 이 사건 건물의 원상회복비는 27,720,790원이 된다.

① 이 사건 건물의 원상회복 대상 및 그 비용을 감정한 H은 다음 표 기재와 같이 감정대상을 평가하였다.

[01] 전기공사	
1.1 형광등 설치 및 철거공사	1,924,990
1.2 전열 콘센트 및 스위치공사	981,100
1.3 화장실조명등 설치공사	452,570
1.4 기타 배선정리 및 배전반 공사	1,633,340
[02] 소방공사	
2.1 P형 수신기 교체공사	7,117,310
2.2 소방감지기교체공사	63,470
[03] 화장실 설비공사	
3.1 위생도기 철거, 설치공사	2,310,930
3.2 급수급탕배관공사	818,640
3.3 정화조 뚜껑교체공사	158,230
[04] 내부집기 및 타일공사	12,260,210
- 여백 -	
[공사비계]	VAT 포함

② 원고가 자체적으로 산정한 원상회복 공사 내역에도 '내장공사', '석면공사', '전기공사'로 구분한 다음 세부적 항목을 산정하였는데 위 감정항목과 크게 다르지 않다.

③ 원고는 1995. 7.경 '편의점 광주금남로점'을 개점한 이후 이 사건 임대차계약의 기간만료일까지

이 사건 건물을 점유하며 사용·수익을 한 이상 이 사건 건물에 관한 시설, 설비에 관한 원상회복의무는 원고가 부담한다는 것이 합리적이다.

다) 다만, ① 임대차계약에 있어서 임대차목적물이 일부 훼손되었다고 하더라도 통상 임차인이 임대차기간 중 목적물을 사용함으로써 임대차목적물이 마무되어 생기는 가치 훼손 부분에 대한 경제적 평가는 이미 차임 등에 반영된 것이므로 임차인의 원상회복의무는 임차인이 임대인으로부터 임대차목적물을 인도받을 당시 현황 그대로 회복하여야 한다는 의미로 볼 수 없는데다가, ② 이 사건 건물을 감정한 H도 임대차 목적물에 관한 경과년수에 따라 원상회복비에 대한 감가상각이 이루어져야하는 것이 원칙임을 지적하고 있는 점, ③ 원고가 이 사건 건물을 점유한 기간이 25년 이상인 점, ④ 위 원상복구비 그대로 손해를 인정하게 되면 오히려 공평에 반하는 결과가 될 수 있는 점 등을 감안하여, 원고의 피고들에 대한 원상복구비 상당의 손해는 위 원상회복비의 80%로 제한한다.

라) 따라서 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금에서 원상회복비로 22,176,632원(= 27,720,790원 × 80%)은 공제되어야 하므로, 피고들의 위 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

2) 이 사건 건물의 사용·수익 불가로 인한 손해 공제 여부 피고들은 원고로부터 이 사건 건물에 관한 전세권설정등기 말소의무 미이행으로 인해 이 사건 건물을 사용·수익할 수 없게 되어 25개월분의 차임과 관리비를 합한 46,125,000원 상당의 손해를 입었으므로, 임대차보증금에서 위 손해가 공제되어야 한다고 주장하나, 앞서 든 증거들에 의하면, 원고는 2021. 3. 2.경 피고들에게 이 사건 건물을 인도한 사실을 인정할 수 있는데다가, 피고들의 이 사건 건물 사용을 원고가 방해하였다는 사정도 보이지 않는 이상 피고들이 제출한 증거들만으로는 위 주장을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 선이행 피고들은 원고로부터 이 사건 건물에 관한 전세권설정등기의 말소의무가 이행되지 않는 한 임대차보증금을 지급할 의무가 없다고 주장하나, 이 사건 임대차계약상 원고가 자신의 전세권설정등기 말소의무를 피고들의 임대차보증금 반환의무보다 선이행하기로 약정하였음을 인정할 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다.

그러나 임대차보증금 반환의무는 민법 제317조에 따라 전세권설정등기의 말소의무와도

동시이행관계에 있으므로, 이 사건 임대차계약에서도 피고들은 원고의 전세권설정등기 말소와 동시이행으로 임대차보증금을 반환할 의무가 있을 뿐이고, 피고들의 위 선이행 주장 중에는 동시이행 주장을 하는 취지도 포함되어 있다고 볼 것이므로, 피고의 위 주장은 결국 동시이행을 구하는 범위 내에서 이유 있다.

다. 소결론

따라서 피고들은 원고로부터 이 사건 건물에 관한 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행받음과 동시에 공동하여 원고에게 이 사건 임대차보증금 150,000,000원에서 원상회복비 22,176,632원을 공제한 나머지 127,823,368원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사윤봉학

별지

1) 원고는 2000. 1. 31. F 주식회사로와 계약양도를 하였는데, 그 때부터 기지급한 임대차보증금을 전제로 임대차계약서를 새로 작성하여 온 것으로 보인다.