

대구지방법원 2020. 1. 16 선고 2019나3101(본소), 2019나5152(반소) 판결

[임차보증금반환청구 · 임차보증금]

재판경과

대법원 2020. 6. 11 선고 2020다9480(본소), 2020다9497(반소) 판결

대구지방법원 2020. 1. 16 선고 2019나3101 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

피고(반소원고), 항소인

B

변론 종결 2019. 12. 19.

판결 선고 2020. 1. 16.

제 1 심 판결 대구지방법원 상주지원 2019. 4. 8. 선고 2018가소1547 판결

주 문

1. 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 별지 목록 기재 건물을 인도받음과 동시에

원고(반소피고)에게 25,194,667원을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.

2. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송총비용은 본소와 반소를 통틀어 그 중 30%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1의 가항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 30,000,000원을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 8,200,500원을 지급하라(피고는 이 법원에서 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소한다. 위 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다(항소취지를 이와 같이 선택한다).

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2013. 7. 21. 피고로부터 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임대차보증금 3,000만 원, 차임 월 70만 원, 임대차기간 2013. 8. 1.부터 2015.7. 31.까지로 하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하면서, 임대차계약 종료 후 원상복구해주시기로 약정하였다.

나. 원고는 그 무렵 피고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금을 지급하고 이 사건 건물을 인도받아 이 사건 건물에서 어린이놀이방을 운영하였다.

다. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 순차적으로 갱신하여 오다가, 2017. 7. 24.이 사건 임대차계약 기간을 2018. 8. 30.까지로 갱신하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 따르면, 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료되었다 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 임대차계약의 종료에 따라 임대차보증금 3,000만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 원상회복 비용 공제 주장

피고는 이 사건 건물을 원상회복하기 위한 비용으로 바닥 배관 파손으로 인한 난방배관 공사 및 바닥타일 시공비용 2,392,500원, 출입문 손보호대 교체비용 240,000원, 천장 철거비용 1,320,000원, 전기철거 및 재시공 비용 1,320,000원, 천장 시공비용 3,168,000원, 합계 8,440,500원의 비용이 필요하고, 이는 이 사건 임대차계약에 따라보증금에서 공제할 수 있다고 주장한다.

살피건대, 원고가 이 사건 임대차계약 당시 기존 천장 층고가 낮아서 층고를 높이는 공사를 하였고, 이 부분을 원상회복해 주어야 하는 사실, 그 원상회복 비용은 4,642,000원(천장 철거비용 924,000원

+ 천장시공비용 3,168,000원 + 전기철거 및 재시공비용 550,000원)인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그 외 보일러 파손, 누수 수리, 바닥장판 및 타일수리 비용, 출입문 수리 비용등에 관하여는 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 트램펄린 장치를 고정하는 과정에서 보일러를 파손하여 누수 문제가 발생하였다고 인정하기 부족하고, 출입문, 바닥장판 및 타일 등에 관하여는 임차인인 원고가 이 사건 임대차계약에 따라 자연스럽게 사용하는 과정에서 발생할 수 있는 통상의 손모 범위를 넘어 이를 훼손하였다고 볼 증거가 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

2) 차임 상당의 손해 공제 주장

가) 이 사건 건물의 사용 부분에 관하여

피고는, 원고가 이 사건 임대차계약 종료 이후에도 이 사건 건물을 창고로 사용하고 있으므로 차임 상당 불법점유로 인한 손해배상액이 위 보증금에서 공제되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 임차목적물 반환의 무와 임대인의 연체차임을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대차계약 종료 후에도 임차인이 동시이행의 항변권을 행사하여 임차건물을 계속 점유하여 온 것이라면 임차인의 그 건물에 대한 점유는 불법점유라고 할 수 없고, 임차인이 임대차계약 종료 후에 임차건물부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없다면 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 않는다(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다45202, 45219 판결 참조).

피고가 제출한 증거만으로는 원고가 임대차계약 종료 후에도 이를 본래 목적에 따라 사용·수익하였다고 보기 부족하고, 피고가 보증금반환의무를 이행하였다거나 현실적으로 이행제공하여 원고의 동시이행항변을 상실시켰다는 점에 관한 주장·입증도 없다.

원고는 피고에게 부당이득 또는 불법행위를 원인으로 한 연체차임을 지급할의무가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 원상회복 부분에 관하여

피고는, 원고가 이 사건 건물을 원상복구하여 명도하는 시점까지 발생하는 차임 상당의 손해를 위 보증금에서 공제하여야 한다고 주장한다.

살피건대, 임차인에게 임대차 종료로 인한 원상회복의무가 있는데도 이를 지체한 경우 이로 인하여 임대인이 입은 손해는 이행지체일로부터 임대인이 실제로 자신의 비용으로 원상회복을 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액인바(대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035 판결 참조), 앞서본 바와 같은 천장 철거 및 재시공, 전기철거 및 재시공 공사에 필요한 기간이 7일인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 위 기간 동안의 차임상당의 손해배상금 163,333원(= 700,000원 × 7일/30일, 원 미만 버림)은 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

3) 선이행 또는 동시이행 항변에 관한 판단

피고는 이 사건 임대차계약 특약에 따라 피고가 이 사건 임대차계약 보증금을 반환하기에 앞서 원고가 이 사건 건물을 원상회복하여 인도하여야 한다고 주장한다.

살피건대 임대인의 임대차보증금 반환의무와 임차인의 임대차목적물에 관한 원상회복 및 그 인도의무는 동시이행의 관계에 있을 뿐이므로 피고의 선이행 항변은 받아들일 수 없고, 예비적으로 주장한 동시이행 주장 범위 내에서만 이유 있을 뿐이다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 원고에게 25,194,667원(= 보증금 30,000,000원 - 인정되는 원상회복 비용 4,642,000원 - 원상회복의무 지체로 인한 손해배상금 163,333원)의 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 원상회복 비용

피고는 이 사건 반소를 통해 원고에 대하여 이 사건 건물의 원상회복 비용으로 8,200,500원(이는 위 2의 나.의 1)항에서 피고가 주장하는 원상회복 비용 8,440,500원에서 출입문 손보호대 교체비용

240,000원을 제외한 금액이다}을 청구한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원상회복 비용이 4,642,000원인데 이4,642,000원이 임대차보증금에서 공제된 사실은 앞서 본 바와 같고, 위와 같이 인정된공제 부분을 넘어서는 손해배상채권은 인정되지 않으므로 반소 청구원인에 관한 피고의 주장은 이유 없다.

나. 위자료

피고는, 원고가 이 사건 건물을 고의적으로 점유하며 피고의 재산권 행사를 방해하거나 이 사건 건물을 방치함으로써 위 건물의 이미지를 실추시키는 등의 불법행위를 하였고, 이로 인한 피고의 정신적 손해 등으로 원고에게 600만 원의 배상도 청구하고 있으나, 피고가 제출한 증거만으로는 위 불법행위를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 설령 원고의 위 불법행위가 인정된다고 하더라도 물적 침해를 입은 피해자는 그 재산상 손해의 배상에 의하여 정신적 고통도 회복된다고 보아야 하고(대법원 1995. 5. 12. 선고 94다25551 판결 참조), 달리 회복될 수 없는 정신적 손해가 남는 경우라고 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 제1심판결을 위와 같이 변경한다. 이 법원에서 제기된 피고의 반소는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 성경희, 판사 양진호, 판사 박경모

별지

1. 상주시 C 지상 건물 중 시멘트블록조/세와 사무소 74.71㎡ 및 시멘트블록조/스레이트 사무소 93.55㎡ 끝.

