

대전지방법원 2020. 10. 8 선고 2019가단122667 판결 [임차보증금반환청구]

---

## 전 문

**원고A**

소송대리인 변호사 이창직

**피고B**

소송대리인 법무법인 상생

담당변호사 김준한, 김민희

**변론 종결**2020. 8. 20.

**판결 선고**2020. 10. 8.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 57,982,577원과 이에 대하여 2019. 7. 26.부터 2020. 10. 8.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 35%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원과 이에 대한 2019. 7. 26.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2018. 7. 1. 피고로부터 대전 동구 C, D 지상 철근콘크리트 슬래브지붕 근린생활시설 1층 전체 300.82m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 임대차보증금 100,000,000원, 차임 월 3,000,000원, 임대차기간 2018. 7. 1.부터 2019. 6. 30.까지로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 원고는 음식점 용도로 인테리어 공사를 마친 다음 이 사건 건물에서 음식점 영업을 하였다.

나. 이 사건 임대차계약서 특약사항에 '부가세 및 관리비는 별도로 지불한다. 건물 파손 시에는 원상복구하여 주며, 실내인테리어 부분은 건물주에게 주지 않는다. 원상복구가 안 될 시에는 임대인이 임대보증금으로 원상복구한다.'라는 내용이 기재되어 있다.

다. 원고와 피고가 모두 임대차기간 연장을 원하지 않아 2019. 6. 30. 이 사건 임대차계약이 종료되었다. 원고는 2019. 7. 25. 이 사건 건물에서 퇴거하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 판단

#### 가. 임대차보증금반환의무의 발생

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 임대차보증금 100,000,000원을 반환할 의무가 있다.

#### 나. 피고의 공제항변에 대한 판단

1) 피고 주장 요지 피고는 원고에게 임대차보증금에서 연체차임 및 관리비, 원상회복 미이행으로 인한 손해금 등을 공제한 31,882,577원을 반환할 의무가 있을 뿐이라고 주장한다. 이하에서 본다.

2) 2019. 1. 30.부터 2019. 7. 25.까지 기간에 해당하는 차임 내지 부당이득금, 관리비, 피고가 대납한 수도요금과 전기요금 합계 : 21,939,840원 을 제2, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를

종합하면, 별지1 밀린 차임 및 관리비 계산내역서 기재와 같이 원고가 2019. 1.분 차임 중 2,000,000원만 지급하고 2019. 2. 이후 차임 및 2019. 1.부터 관리비를 지급하지 않은 사실, 원고가 수도요금과 전기요금 일부를 납부하지 않아 피고가 대납한 사실을 인정할 수 있고, 원고도 위 별지1 기재 내역 및 금액에 대하여 다투지 않으므로, 위 돈은 전부 임대차보증금에서 공제한다.

3) 원상복구비용 : 10,177,583원 공제 인정 을 제4, 5, 6호증(각 가지번호 포함)의 각 영상, 이 법원의 감정인 E에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 당초 이 사건 건물을 인도받았을 때와는 달리 원고가 2019. 7. 25. 퇴거할 당시 이 사건 건물에는 내벽 콘크리트면에 표면을 그어 놓거나, 타일을 철거한 자국이 남아 있고, 천장 그을림이 남아 있으며, 원고가 벽체에 구멍을 뚫거나 타일을 철거하면서 벽체 일부를 파손한 사실, 창문틀 2개에 구멍을 뚫은 사실, 배면 계단이 철거되고 방화문 작동이 불량한 사실, 천장과 벽체의 화재감지기 및 경보기를 철거한 사실, 남자화장실 소변기 및 여자화장실 세면기와 변기 수전이 작동하지 않는 사실, 화강석 벽면에 구멍이 뚫려 있고 외벽 일부분이 오염된 사실, 외부 복층 유리에 균열이 발생한 사실을 인정할 수 있다.

그렇다면 원고는 이 사건 건물 중 위 각 부분에 대한 원상회복의무를 제대로 이행하지 않은 채 이 사건 건물에서 퇴거하였다고 봄이 타당하다.

그리고 위 감정촉탁결과에 의하면, 위 각 부분 원상복구를 위하여 별지2 항목별 원가계산 집계표 기재 각 공사가 필요하고 그 공사대금으로 10,177,583원이 소요되는 사실을 인정할 수 있으므로, 위 돈도 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

4) 원상회복에 필요한 기간 상당의 차임 : 9,900,000원 공제 인정 임대차 종료 시 임차인의 원상회복의무 지체로 인하여 임대인이 입은 손해는 이행지체일로부터 임대인이 실제로 원상회복을 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액이다(대법원 1999. 12. 21. 선고 97다15104 판결 등 참조). 이 경우 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간은 원상회복의 구체적 내용과 그 자체의 난이도, 원상회복에 대한 법률상 또는 사실상의 장애 유무, 그 장애의 사유와 정도, 직접적 방법 외에 간접적·대체적 방법을 통한 원상회복의 가능성, 원상회복에 소요되는 비용과 노력, 임대인의 지위나 경제적 상태 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 합리적으로 정하여야 할 것이다(대법원 2011. 1. 27.

선고 2010다27090 판결 등 참조).

이 법원의 감정인 E에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 앞서 본 바와 같은 원상복구공사를 하는 데에 약 3개월이 소요되는 사실을 인정할 수 있다(감정인은 콘크리트 벽면 미장공사 철거에 관하여 강관틀비계매기 3개월을 적용하였다. 이 사건에서 그 외에는 달리 원상복구에 필요한 기간을 산정할 만한 자료를 찾을 수 없고, 피고는 이 사건 임대차계약 종료 이후 피고가 새로운 임차인을 구하기까지 소요된 약 12개월의 기간 동안의 차임 상당 손해액까지 공제하여야 한다고 주장하나, 앞서 본 법리에 비추어 위 인정범위를 넘어서는 부분은 받아들이지 않는다). 따라서 3개월분 차임 및 부가가치세 9,900,000원(= 월 차임 및 부가가치세 3,300,000원 × 3개월)은 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

#### **다. 소결론**

따라서 피고는 원고에게 임대차보증금 100,000,000원에서 미지급 차임 21,939,840원 및 원상복구비용 10,177,583원, 원상회복에 필요한 기간 상당의 차임 9,900,000원을 각 공제한 나머지 57,982,577원(= 100,000,000원 - 21,939,840원 - 10,177,583원 - 9,900,000원)과 이에 대하여 이 사건 건물인도일 다음날인 2019. 7. 26.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2020. 10. 8.까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### **3. 결론**

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

**판사권세진**

별지