

서울고등법원 2017. 9. 8 선고 2016나2055040 판결 [임대차보증금반환청구]

재판경과

서울고등법원 2017. 9. 8 선고 2016나2055040 판결

서울동부지방법원 2016. 7. 22 선고 2014가합108124 판결

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. 주식회사 B

피고, 항소인 C

변론 종결 2017. 7. 21.

판결 선고 2017. 9. 8.

제1심판결 서울동부지방법원 2016. 7. 22. 선고 2014가합108124 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 각 기각한다.

피고는,

가. 원고 A에게 30,451,546원 및 그중 27,968,346원에 대하여 2014. 9. 15.부터 2016. 7.

22.까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%, 2,483,200원에 대하여 2014. 9. 15.부터

2017. 9. 8.까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 원고 주식회사 B에게 77,890,932원 및 그중 60,465,842원에 대하여 2014. 11. 2.부터 2016. 7. 22.까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%, 17,425,090원에 대하여 2014. 11. 2.부터 2017. 9. 8.까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 각 기각한다.

3. 소송 총비용 중 원고 A과 피고 사이에 생긴 부분은 40%를 원고 A이, 나머지를 피고가 각 부담하고, 원고 주식회사 B와 피고 사이에 생긴 부분은 25%를 원고 주식회사 B가, 나머지를 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고 A에게 50,000,000원, 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'라 한다)에게 100,000,000원 및 각 이에 대하여 2014. 9. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대하여 원고 A에게 27,968,346원, 원고 B에게 60,465,842원을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 각 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 다음과 같이 고치거나 추가 또는 삭제하는 것을 제외하고는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

○ 제1심판결 제3면 3행 "2004. 3. 30."을 "2004. 3. 31."로, 제4면 1행 "2014. 10. 31."을 "2014. 11. 1."로 각 고치고, 별지 원상복구비용표를 이 판결에 첨부된 것과 같이 고친다.

○ 제5면 5행부터 제8면 밑에서 5행까지를 다음과 같이 고친다.

『가) 원상복구의 기준

1) 갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 각 임대차계약에 관한 계약서 제7조 제1항 제5호는 '임차인은 퇴거 시 준공 당시 도면을 참조하여 공실 상태로 원상복구 한다'고, 같은 조 제5항은 '전 임차인의 시설물을 인수한 경우 임차인에게 원상복구의무가 있으며 임차인의 부담으로 원상복구 하여야 한다. 원상복구 시 준공 당시의 설계도면을 참조하여 도면과 같이 원상복구 해야 한다'고 각각 규정하고 있는 사실이 인정된다(이하 위 각 조항을 '이 사건 원상복구 조항'이라 한다).

이 사건 원상복구 조항은 임대차 종료 시 임차인이 부담하는 원상복구의무의 범위에 관하여 G빌딩 준공 당시의 상태를 기준으로 원상복구 하여야 한다고 정한 것으로 해석될 수 있다.

2) 그러나 이러한 해석 하에서 이 사건 원상복구 조항은 아래에서 보는 바와 같이 「약관의 규제에 관한 법률」(이하 '약관법'이라 한다) 제6조 제1항, 제2항 제1호에 규정된 '고객에게 부당하게 불리한 조항으로서 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관조항' 또는 약관법 제9조 제4호에 규정된 '계약의 해제 또는 해지로 인한 원상회복의무를 상당한 이유 없이 고객에게 과중하게 부담시키는 조항'에 해당하여 무효라고 보아야 한다.

가) 이 사건 원상복구 조항의 약관조항 해당 여부

약관법 제2조 제1호에 따르면, 약관은 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말한다.

그런데 계약의 한쪽 당사자가 약관을 마련하여 두었다가 어느 한 상대방에게 이를 제시하여 계약을 체결하는 경우에도 그 상대방과 사이에 특정 조항에 관하여 개별적인 교섭(또는 흥정)을 거침으로써 상대방이 자신의 이익을 조정할 기회를 가졌다면, 그 특정 조항은 약관법의 규율대상이 아닌 개별약정이 된다고 보아야 한다. 이때 개별적인 교섭이 있었다고 하기 위해서는, 비록 그 교섭의

결과가 반드시 특정 조항의 내용을 변경하는 형태로 나타나야 하는 것은 아니라 하더라도, 적어도 계약의 상대방이 약관을 제시한 자와 사이에 거의 대등한 지위에서 당해 특정 조항에 대하여 충분한 검토와 고려를 한 뒤 영향력을 행사함으로써 미리 마련된 특정 조항의 내용에 구속되지 아니하고 이를 변경할 가능성이 있었어야 하고, 이처럼 약관조항이 당사자 사이의 합의에 의하여 개별약정으로 되었다는 사실은 이를 주장하는 사업자 측에서 증명하여야 한다(대법원 2010. 9. 9. 선고 2009다105383 판결, 대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다214864 판결 등 참조).

갑 제1호증, 을 제1, 17, 18호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 원상복구 조항과 같은 내용의 조항을 포함한 임대차계약서 양식을 마련해 두고 이를 이용하여 다수의 G빌딩 임차인들과 임대차계약을 체결해 온 사실을 인정할 수 있다.

한편 갑 제1, 10호증, 을 제17, 18호증의 각 기재에 의하면, 피고가 2012. 11. 1. 원고 B와 제2 임대차계약을 체결하면서 임대차계약서에 '전 임차인으로부터 사업인수인계를 받았으므로 모든 시설물(광고물, 실외기 등 외부시설물 포함)의 유지관리책임은 임차인에게 있으며 퇴거 시 원상복구의무 또한 임차인에게 있다'는 특약사항을 두었고, 다른 임차인 중 일부와 사이에도 임대차계약서에 위와 같은 취지의 특약사항을 둔 사실, 피고가 원고 B와 제2 임대차계약을 체결하면서 '임대차계약 종료 및 해지(사업 양도·양수) 확인서'도 작성하였는데, 그 제5조는 'D의 시설물(광고물 포함) 및 인테리어(건물 훼손부분 포함) 등 D이 설치한 시설물에 대한 유지관리 및 원상복구 의무는 원고 B에게 있으며 같은 원고의 책임 하에 같은 원고의 비용으로 원상복구 한다.

원상복구 시 준공 당시의 설계도면을 참조하여 원상복구 하며 건축사 또는 구조기술사의 기술자료가 필요할 경우 기술자료에 의하여 원상복구 한다'고, 제8조는 'D의 본 건물 외벽 및 바닥 화강석 훼손에 대한 배상책임은 위 원고가 지며 화강석 보수공사 시 발생하는 비용은 4,700,000원(부가가치세 별도)으로 하여 위 원고가 피고에게 지불한다'고 각각 정하고 있는 사실이 인정되나, 이러한 특약은 특별히 원고 B와 같이 전 임차인으로부터 사업 등을 양수한 경우를 상정하여 양도인이 변경한 부분에 관하여도 양수인이 원상복구의무를 부담한다고 정한 것으로 보일 뿐이고, 달리 원고들이 피고와 거의 대등한 지위에서 이 사건 원상복구 조항에 대하여 충분한 검토와 고려를 한 뒤 영향력을 행사함으로써 미리 마련된 그 조항의 내용에 구속되지 아니하고 이를 변경할 가능성이 있었다고 인정할 증거가

없다.

따라서 이 사건 원상복구 조항은 약관조항에 해당한다.

나) 이 사건 원상복구 조항의 무효 여부

약관법 제6조 제1항, 제2항 제1호에 따라 '고객에게 부당하게 불리한 조항으로서 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관조항'이라는 이유로 무효라고 보기 위해서는, 그 약관조항이 고객에게 다소 불이익하다는 점만으로는 부족하고, 약관 작성자가 거래상의 지위를 남용하여 계약 상대방의 정당한 이익과 합리적인 기대에 반하여 형평에 어긋나는 약관 조항을 작성·사용함으로써 건전한 거래질서를 훼손하는 등 고객에게 부당하게 불이익을 주었다는 점이 인정되어야 한다. 그리고 이처럼 약관조항의 무효 사유에 해당하는 '고객에게 부당하게 불리한 조항'인지 여부는 그 약관조항에 의하여 고객에게 생길 수 있는 불이익의 내용과 불이익 발생의 개연성, 당사자들 사이의 거래과정에 미치는 영향, 관계 법령의 규정 등 모든 사정을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다214864 판결 등 참조).

그런데 일반적으로 임차인에게 임대차 종료로 인하여 목적물을 원상회복하여 반환할 의무가 있다고 하여도 별도의 약정이 없는 한 그것은 임차인이 개조한 범위 내의 것으로서 임차인이 그가 임차하였을 때의 상태로 반환하면 되는 것이지 그 이전의 사람이 시설한 것까지 원상회복할 의무가 있다고 할 수는 없다(대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035 판결 참조).

여기에도 앞서 인정한 사실 및 갑 제1, 13, 14호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 G빌딩의 전 소유자는 임대차계약서에 '임차인은 임대차계약 만료 시 임차인의 필요에 의해 설치한 부가 시설물을 철거하여 원상으로 복구하여 임대인에게 양도하는 책임을 진다'는 내용의 원상복구 조항을 두었는데, G빌딩 준공 후 약 6년이 지나 G빌딩을 취득한 피고는 별다른 사정 없이, G빌딩 준공 당시의 상태를 기준으로 원상복구를 하여야 한다는 취지의 원상복구 조항이 포함된 임대차계약서 양식을 마련해 두고 이를 이용하여 임대차계약을 체결함으로써 임차인들에게 가중된 원상복구 의무의 부담을 사실상 강제하고 있는 점, 피고가 위 임대차계약서 양식에 위와 같은 원상복구 조항 이외에 '임차인은 물건을 임대인에게 명도할 때 원상복구 하여야 하고 모든 비용은 임차인이 지급한다'는 등의 조항도 두어 임차인의 유익비

상환청구권도 미리 포기시키고 있는 점 등을 보태어 보면, 이 사건 원상복구 조항은 약관법 제6조 제1항, 제2항 제1호에 규정된 '고객에게 부당하게 불리한 조항으로서 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관조항'에 해당한다고 볼 수 있다.

또한 위와 같은 사정을 고려하면, 이 사건 원상복구 조항은 약관법 제9조 제4호에 규정된 '계약의 해제 또는 해지로 인한 원상회복의무를 상당한 이유 없이 고객에게 과중하게 부담시키는 조항'에도 해당한다고 볼 수 있다.

따라서 이 사건 원상복구 조항은 무효라고 보아야 한다.』

○ 제10면 밑에서 7행 "9호증"을 "9, 16호증"으로, 같은 면 밑에서 2행 "원고 A이 5,885,696원, 원고 B가 12,434,081원"을 "원고 A이 13,310,781원, 원고 B가 14,959,184원"으로 각 고친다.

○ 제11면 밑에서 3~4행 "원고 A의 경우 손해배상금 1,258,064원(= 월 차임 605만 원 × 6일/31일), 원고 B의 경우 손해배상금 1,494,193원(= 월 차임 772만 원 × 6일/31일, 원 미만 버림, 이하 같다)"을 "원고 A의 경우 손해배상금 1,210,000원(= 월 차임 6,050,000원 × 6일/30일), 원고 B의 경우 손해배상금 1,544,000원(= 월 차임 7,720,000원 × 6일/30일)"으로 고친다.

○ 제12면 1~11행을 다음과 같이 고친다.

『갑 제6호증, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재 또는 영상과 제1심의 감정인 H에 대한 감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 A이 동생인 I의 명의로 이 사건 건물 6층을 임차하여 학원으로 사용하다가 2013. 9. 27. 피고와 그 임대차계약을 합의해지하면서, 원상복구가 되지 않은 상태에서 퇴거하고 임대차보증금도 반환받되 피고의 요청이 있으면 위 원고의 비용 부담과 책임 하에 원상복구를 하기로 약정한 사실, 위 원고가 2014년 6월경 원상복구공사를 하였으나, 피고가 2014. 7. 11.경 위 원고에게 원상복구가 덜 된 부분이 있다면서 원상복구 완료를 요청한 사실, 앞서 본 기준에 따르면 별지 원상복구비용표 기재와 같이 위 원고가 마저 원상복구 하여야 할 부분이 있고 그 복구에 드는 비용은 139,779원인 사실을 인정할 수 있다.

사실관계가 이와 같다면, 6층 원상복구비 상당의 손해배상금 139,779원도 원고 A의 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

한편 6층의 원상복구가 덜 된 부분이 위와 같이 경미하여 5층을 원상복구 할 때 함께 원상복구 할 수

있을 것으로 보이고 이를 원상복구 하지 않은 상태에서도 얼마든지 6층을 임대할 수 있었을 것으로 보이는 점 등을 고려하여 6층에 관하여는 원상복구 공사기간 동안의 일실차임 상당 손해배상금을 인정하지 아니한다.』

○ 제13면 밑에서 5행부터 제14면 9행까지를 다음과 같이 고친다.

『1) 위에서 인정한 바에 의하면, 원고들의 각 임대차보증금에서 공제되어야 할 원상복구의무 불이행으로 인한 손해배상금과 연체차임 및 관리비 등은, 원고 A이 합계 19,548,454원(= 원상복구비용 13,450,560원(= 5층 13,310,781원 + 6층 139,779원) + 일실차임 상당 손해배상금 1,210,000원 + 연체 차임 및 관리비 등 4,887,894원), 원고 B가 합계 22,109,068원(= 원상복구비용 14,959,184원 + 일실차임 상당 손해배상금 1,544,000원 + 연체 차임 및 관리비 등 5,605,884원)이다.

2) 따라서 피고는 원고 A에게 임대차보증금 잔액 30,451,546원(= 50,000,000원 - 19,548,454원) 및 그중 제1심 인용 금액으로서 피고가 항소하지 아니한 27,968,346원에 대하여 원고 A으로부터 G빌딩 5층을 인도받은 날의 다음 날인 2014. 9. 15.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2016. 7. 22.까지 상법이 정한 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%, 나머지 2,483,200원(30,451,546원 - 27,968,346원)에 대하여 위 2014. 9. 15.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2017. 9. 8.까지 위 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 위 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 원고 B에게 임대차보증금 잔액 77,890,932원(= 100,000,000원 - 22,109,068원) 및 그중 제1심 인용 금액으로서 피고가 항소하지 아니한 60,465,842원에 대하여 원고 B로부터 G빌딩 2층을 인도받은 후 제2 임대차계약이 종료된 날의 다음 날인 2014. 11. 2.부터 위 2016. 7. 22.까지 위 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 위 연 15%, 나머지 17,425,090원(77,890,932원 - 60,465,842원)에 대하여 위 2014. 11. 2.부터 위 2017. 9. 8.까지 위 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 위 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.』

2. 결론

원고들의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 각 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 각 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고에 대하여 원고들에게 각각 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 이와 결론이 달라 부당하므로 이를 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 각 기각한다. 피고의 나머지 항소는 이유 없어 각 기각한다.

재판장판사이원범

판사오현규

판사김봉원

별지