

서울고등법원 2019. 4. 5 선고 2018나2037794 판결 [임대차보증금 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2019. 4. 5 선고 2018나2037794 판결

서울중앙지방법원 2018. 6. 28 선고 2017가합514468 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 김준희, 김예은

소송복대리인 변호사 이보미

피고, 피항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 이영석

소송복대리인 변호사 이정민

변론 종결2019. 3. 20.

판결 선고2019. 4. 5.

제1심판결서울중앙지방법원 2018. 6. 28. 선고 2017가합514468 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

이 유

1. 이 법원의 판결이유는 제1심판결 이유 제3의 가항을 다음과 같이 고치고, 제3의 나항에 아래의 내용을 추가하는 외에는 제1심판결의 기재와 같으므로(약칭도 같게 사용한다), 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 고치는 부분

『가. 인테리어 비용 5억 원의 지급의무 인정 여부

1) 원고의 주장

원고는, 당시 부산에서 식당업을 영위하고 있었던 원고가 서울이나 수도권 실정을 잘 알지 못하였기 때문에 인테리어 공사에 관한 일체의 권한을 임대인인 F에 일임하고 이 사건 식당 인테리어 비용으로 5억 원¹⁾을 선지급하면서, 임차인인 자신의 의사에 반하여 임대차가 종료될 경우 원고에게 위 5억 원은 반환하기로 합의함에 따라 이 사건 조항(제3조 제3항)을 규정한 것인데, F의 임대인의 지위를 승계한 피고의 일방적인 계약 갱신 거절에 의해 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로, 피고는 원고에게 5억 원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

2) 먼저 원고가 이 사건 식당 인테리어 비용으로 5억 원을 투입하였는지를 살피건대, 갑 제5, 8, 12, 15, 16호증, 갑 제13, 14호증의 각 1 내지 3, 갑 제14호증의 1 내지 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 의심스러운 사실 내지 사정이 있어, 원고가 5억 원을 이 사건 식당 인테리어 비용으로 투입하였다고 인정하기 부족하고 달리 인정할 증거가 없다.

(가) F의 대표 J는 원고가 인테리어공사비로 5억 원을 지급하였다는 내용의 진술서를 작성하여 주었다. 그러나, 원고가 위 금원 지급사실을 입증하기 위하여 제출한 자료는 이 사건 임대차계약 체결일로부터 약 4년여 전인 2007. 6. 2.부터 같은 해 11. 5.까지의 기간 동안 자신과 자신의 시누이 K, 시매부 L의 자금으로 F에 합계 400,003,000원(이하 '이 사건 투입자금'이라 한다)을

지급하였다는 사정뿐이다(이 사건 투입자금 중 원고의 계좌에서 송금된 금액은 3회에 걸친 합계 70,003,000원에 불과하다). 이 사건 투입자금이 송금된 기간은 이 사건 물류센터가 착공되기도 전²⁾ 이어서, 수억 원 대의 이 사건 투입자금이 이 사건 식당 인테리어 비용으로 지급된 것이라고 보기도 어렵다.

(나) J는 원고로부터 받은 이 사건 투입자금을 가지고 F이 인테리어공사를 진행하였다는 취지로 진술서에 기재하였고, F과 'M 공동대표자 N' 사이에 2011. 11. 8. 작성되었다는 이리 물류센터 내부식당 인테리어 도급계약서가 제출되어 있다. 그러나, 서울에 본사를 두고 있는 F이 굳이 부산 해운대구에 소재하는 'M'이라는 업체에 인테리어 시공을 맡겼다는 사정이나, 인테리어 계약을 하기 훨씬 전(4년 이상)에 원고로부터 '인테리어 비용' 명목으로 용도를 정하여 이 사건 투입자금을 지급 받았다는 점, 인테리어 계약서의 내용은 이 사건 식당 인테리어 공사뿐 아니라 휴게실, 수면실 및 샤워실, 회의실 공사까지 포함되어 있으며, 계약금액은 계약서 작성 5일 전인 같은 해 11. 3. M으로부터 받은 견적서에 기재된 '식당공사' 소요대금 432,003,000원(부가가치세 포함, 이하 같다)과 '휴게실, 수면실 및 회의실 공사' 소요대금 224,069,000원을 그대로 더한 금액(676,072,000원)으로 정해진 점, 위 인테리어 계약서상 공사대금 중 이 사건 식당 인테리어 공사부분에 해당한다는 견적금액은 원고가 지급하였다는 이 사건 투입자금보다 많은 점 등은 원고가 주장하는 사정들을 뒷받침한다고 보기에는 상당히 이례적이어서, 위 진술서나 도급계약서, 견적서의 내용을 그대로 믿기 어렵다.

(다) 한편, 원고는 M이 2012. 1. 10. 96,030,000원, 같은 해 4. 1. 36,170,000원, 같은 해 7. 1. 36,170,000원, 같은 해 12. 28. 187,000,000원 및 217,800,000원을 이 사건 식당 인테리어공사비로 F에 청구하였다는 세금계산서(위 각 금액은 모두 세액 포함)를 제출하였는데, 그 세금계산서상 기재된 청구일시와 공사대금이 위 인테리어 계약상³⁾ 공사대금의 지급방법으로 정해진 시기나 금액과 전혀 맞지 않아, 이 사건 식당 인테리어와 관련한 것이라고 인정하기에 충분하지 않고, 그 밖에 F이 원고로부터 받은 이 사건 투입자금으로 이 사건 식당 인테리어 공사비를 지출하였다고 볼 만한 자료도 없다.

3) 피고의 필요에 의한 해지에 해당하는지 여부

설령 이 사건 투입자금이 이 사건 식당 인테리어 비용으로 지출된 것이라 하더라도, 갑 제4, 8호증, 갑

제9호증의 1 내지 3, 을 제2, 5, 14, 15, 17호증, 을 제12 내지 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사실과 사정을 모두 종합하면, 피고의 일방적인 계약갱신 거절 또는 해지통보에 의해 원고의 의사에 반하여 임대차계약이 종료된 것으로 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(가) 원고는 이 사건 화재 후 2014. 7. 25.경 이 사건 물류센터 시설관리업체인 P(주)에 이 사건 식당 열쇠를 인계하고 같은 해 7. 31. 폐업신고를 하여 이 사건 식당 운영을 중단하였다. 그런데, 이 사건 화재로 인한 복구공사는 그 전인 같은 해 3. 31. 완료되었으며, 2012. 1. 1.부터 물류센터 지상 1, 2, 3층 중 각 일부를 임차한 Q(주)는 화재발생 이후에도 계속 사용 중이었고, 2015. 12.경에는 (주)R, (주)S이 새롭게 물류센터에 입주하기도 하였다. 이처럼 물류센터 임차인들이 이 사건 화재로 인해 모두 퇴거한 것은 아니었고 복구공사가 완료된 때는 원고의 임대차기간이 2년 이상 남은 시점이어서, 달리 입증 없는 이상 이 사건 식당에서 발생한 화재가 아님에도 이 사건 화재 이후 원고가 이 사건 식당을 전혀 운영할 수 없었던 상태라고는 보이지 않는다.

(나) 피고가 이 사건 임대차계약상 약정한 종기에 이 사건 임대차가 종료된다는 내용의 2016. 11. 8.자 내용증명을 원고에게 발송한 후 원고가 이 사건 임대차계약의 연장을 위해 임대차계약 제3조 제3항에 정한 우선권을 행사하였다고 볼 증거는 없다. 오히려, 원고는 이 사건 식당의 운영을 중단하고 폐업신고까지 한 상태에서 피고로부터 위 내용증명을 수령한 뒤 아무런 이의를 제기하지 않았고, 임대차기간 만료일인 2017. 2. 28.이 도과한 직후인 같은 해 3. 2. 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 전제로 하여 임차보증금과 인테리어 비용 등의 금원을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다. 이와 같은 경과에 비추어 보면, 피고의 일방적인 계약갱신 거절이라거나 원고의 의사에 반한 임대차 종료라고 보이지 않는다.

(다) 원고가 화재발생 이후 피고에게 차임과 관리비를 전혀 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 피고 역시 원고에게 미지급 차임과 관리비의 지급을 청구하였다고 볼 자료도 없다. 앞서 살펴본 당사자들의 일련의 행위에 이러한 사정을 보태어 보면, 결국 원고와 피고는 이 사건 임대차계약이 종기 이전에 사실상 종료되었다는 점에 대하여 공통된 인식을 가지고 있었던 것으로 보이고, 그렇다면 피고가 계약 만료일에 이 사건 임대차계약이 종료됨을 미리 통지하였다고 해서,

피고가 일방적인 필요에 의하여 이 사건 임대차계약을 해지한 것으로 볼 것은 아니다.

4) 소결

따라서, 피고가 일방적으로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하였음을 전제로 원고에게 5억 원을 지급할 의무가 있다는 원고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.』

3. 추가하는 부분

제1심판결 제9면 1행 마지막 부분에 이어 다음의 내용을 추가한다.

『또한, 앞서 든 증거들과 갑 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 앞서 본 바와 같이 화재가 발생한 이 사건 G동 지하창고와 원고의 이 사건 식당은 지하로 연결되어 있지는 않지만, 이 사건 화재로부터 몇 달간은 현장 접근이 통제되어 같은 해 10월경부터 원고의 영업수익이 감소한 사실, 이 사건 화재 전 이 사건 식당 운영으로 원고가 일으킨 초기 월 평균 매출의 대부분은 (주)T라는 특정 회사가 월말에 결제하는 금액에 의존하고 있었는데 그 회사의 결제금액이 이 사건 화재 이후 10월경부터 사라진 사실, 이 사건 화재 전후로 이 사건 식당에 결제한 P(주)나 F, 각 카드사의 개별 매출은 같은 해 12월까지4) 이어진 사실을 인정할 수 있다. 그러나 그와 같은 사정만으로는 원고의 이 사건 식당 주거래처로 보이는 (주)T가 화재가 발생한 이 사건 G동에 상주하는 회사인지, (주)T가 이 사건 화재 때문에 이 사건 식당의 이용을 중단한 것인지 여부도 알 수 없을 뿐 아니라, 이 사건 식당의 위치와 구조상 외부 식수인원의 유입이 없다고 단정할 수도 없고, 이 사건 임대차계약에 원고의 임차 목적이 '구내식당 등으로 사용하기 위함'이라는 기재 외에, 임대인이 임차인의 임차목적물 사용을 위해 물류센터 상주인원을 유지하기로 하였다는 내용도 기재된 바 없다. 게다가 위에서 본 바와 같이 이 사건 화재 후 복구공사 기간 중에도 이 사건 물류센터의 지상층에는 U(주), Q(주)가 입주 중이었고, 복구공사 완료 후에는 (주)R, (주)S 등의 회사가 이 사건 물류센터의 지상층을 사무실 등으로 임차하였던 사실까지 보태어 보면, 이 사건 G동 지하창고의 설치·보존상 하자로 발생한 이 사건 화재와 원고의 영업손실 사이에 상당인과관계가 인정된다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고가 주장하는 영업손실 상당액이 이 사건 화재로 인한 손해배상 범위에 포함된다고 할 수는 없다.』

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사윤승은

판사황승태

판사이에슬

- 1) 2019. 3. 19.자 준비서면에서는 실제로 원고가 지급한 금액은 4억 3,000원이고 임대차 기간 만료까지의 이자를 고려하여 반환할 금액을 5억 원으로 정하였다고 주장한다. 그러나 그 이율과 기간을 얼마로 정하였는지에 관한 설명은 없다.
- 2) 이 사건 물류센터는 2012. 1. 6.에야 신축되었다.
- 3) F과 M 간의 인테리어계약에 따르면, 계약금은 공급가액의 30%인 196,821,600원으로서 2011. 11. 8.에, 중도금은 50%인 328,036,000원으로서 2011. 11. 30.에, 잔금은 20%인 131,214,400원으로 준공일로부터 3일 이내 지급되어야 하고, 준공일은 2011. 12. 15.이다.
- 4) 그 이후 매출에 관한 자료는 증거로 제출된 바 없다.