

서울고등법원 2024. 11. 22 선고 2024나2021080 판결 [임대차보증금반환청구]

재판경과

서울고등법원 2024. 11. 22 선고 2024나2021080 판결

서울중앙지방법원 2024. 4. 16 선고 2023가단5193129 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 청목

담당변호사 이주헌

피고, 항소인B

소송대리인 변호사 임영호

변론 종결 2024. 9. 27.

판결 선고 2024. 11. 22.

제1심판결 서울중앙지방법원 2024. 4. 16. 선고 2023가단5193129 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 23,004,313원 및 이에 대하여 2024. 11. 22.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 1/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 55,191,781원 및 이에 대하여 이 사건 판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서 '임대차보증금반환 및 이에 대한 지연손해금의 지급'을 구하였다가 이 법원에서 피고가 임대차보증금 원금을 전액 변제함에 따라 위 변제 시까지 발생하는 확정지연손해금 및 이에 대한 지연손해금을 구하는 것으로 청구를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2021. 2. 23. 피고로부터 부천시 C 외 4필지 지상 D건물 E호(이하 '이 사건 오피스텔'이라고 한다)를 임대차기간 2021. 4. 30.부터 2023. 4. 29.까지, 임대차보증금 440,000,000원에 임차하였다(이하 '이 사건 임대차'라 한다).

나. 원고는 임대차기간만료 2개월 전인 2023. 2. 23. 피고에게 임대차계약 갱신거절 및 보증금반환을 통지하였다. 그런데 피고는 신규세입자를 구해야 보증금을 지급할 수 있다는 취지로 답변하였다.

다. 원고는 기간만료일인 2023. 4. 29. 부득이 짐 일부를 남겨두고 1차로 이사하였고 2023. 5. 8. 이 사건 오피스텔에 관하여 임차권등기를 마쳐 두었다.

라. 원고는 2023. 5. 19. 나머지 짐을 옮기고 중간관리비를 정산하는 한편 피고에게 현관비밀번호를 알려주고 건물 정문 출입용 카드키 1개(분실한 카드키 3개는 추후 정산예정)를 식탁에 올려둠으로써 이사를 완료하였다. 원고는 이 사건 소제기 이후인 2023. 6. 1. 피고에게 이 사건 오피스텔에서 퇴거하였음을 통지하였다.

마. 원고는 2023. 5. 25. 피고를 상대로 임대차보증금 440,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 제1심법원은 2024. 4. 16. 원고의 청구를 전부 인용하는 판결을 선고하였다.

바. 피고는 원고에게, 제1심판결 선고 이후인 2024. 4. 22. 185,000,000원, 2024. 4. 25. 5,000,000원, 2024. 7. 5. 90,000,000원, 2024. 9. 2. 160,000,000원 합계 440,000,000원을 이 사건 임대차보증금 변제 명목으로 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고가 원고에게 위와 같이 지급한 돈을 원금에 우선 충당하면, 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2023. 6. 9.부터 원금을 전부 변제한 2024. 9. 2.까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 합계 55,191,781원만이 남게 된다. 따라서 피고는 원고에게 위 55,191,781원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2023. 6. 9.			440,000,000
2024. 4. 22.	185,000,000	46,001,096(= 440,000,000 × 0.12 × 318일/365일)	255,000,000
2024. 4. 25.	5,000,000	251,507(= 255,000,000 × 0.12 × 3일/365일)	250,000,000
2024. 7. 5.	90,000,000	5,835,616(= 250,000,000 × 0.12 × 71일/365일)	160,000,000
2024. 9. 2.	160,000,000	3,103,562(= 160,000,000 × 0.12 × 59일/365일)	0
합계		55,191,781	

1) 위 인정사실에 의하면, 원고는 피고에게 퇴거를 통지한 2023. 6. 1. 이 사건 오피스텔 인도 의무(임차목적물반환의무)를 이행하였다고 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 임대차보증금 440,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 한편 피고는 제1심판결이 선고된 직후인 2024. 4. 22.부터 2024. 9. 2.에 걸쳐 원고에게 이 사건 임대차보증금 변제 명목으로 440,000,000원을 지급하였음은 앞서 살펴본 바와 같다. 이 경우 변제충당을 함에 있어서 이 사건 임대차보증금에 대한 지연손해금을 민법이 정한 연 5%와 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12% 중 어느 비율에 따라 산정할 것인지가 문제가 된다.

살피건대 채권자가 채무자를 상대로 채무의 이행을 청구하는 소를 제기한 후에 채무자가 자신의 채무를 이행함으로써 원래의 금전채무가 소멸하여 그 범위에서 채권자의 채무이행청구는 기각될 수밖에 없고 이제 그 채무의 이행지체로 인한 지연손해의 배상만이 남게 된 경우에 그 지연손해금 산정의 기준이 되는 법정이율에 대하여는 특레법 제3조 제1항에서 정한 이율은 적용되지 아니한다.

그 이유는 다음과 같다. 우선 위 조항이 금전채권자의 소 제기 후에도 상당한 이유 없이 채무를 이행하지 아니하는 채무자에게 지연이자에 관하여 불이익을 가함으로써 채무불이행상태의 유지 및 소송의 불필요한 지연을 막고자 하는 것을 그 중요한 취지로 하는 점에 비추어 보면, 비록 소가 제기된 후라고 하여도 원래의 금전채무를 스스로 이행한 채무자에게 그러한 불이익을 가할 이유는 없기 때문이다. 나아가 위 법규정은 금전채무불이행자에 대한 '처벌'을 입법 목적의 하나로 하는데, 규범위반자에 대한 처벌 내지 제재는 사법에서 일반적으로 추구되지 아니하는 법목적이어서 이를 보다 신중하게 해석·적용할 필요가 있다. 또한 위법 제3조 제1항의 문언상으로도 '금전채무의 이행을 명하는 판결을 선고할 경우'에 있어서 금전채무불이행으로 인한 손해배상액 산정의 기준이 되는 법정이율에 대하여 정하고 있으므로(또한 같은 조 제2항도 '채무자에게 그 이행의무가 있음을 선언하는 사실심판결이 선고'되는 것을 전제로 하여 규정한다), 지연손해금 발생의 연원이 되는 원본채무가 채무자의 이행으로 소멸하여 그에 관한 이행판결이 선고될 수 없는 이상 위 법규정은 적용될 수 없다고 해석할 것이다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다50922 판결 참조).

따라서 변제충당을 함에 있어 이 사건 임대차보증금에 대한 지연손해금을 민법이 정한 연 5%의 이율을 적용하여 산정하기로 한다.

3) 원고는 피고가 각 변제한 돈이 이 사건 임대차보증금 원금에 우선 충당되는 것으로 지정하였고 이에 대하여 피고가 이의를 하지 않았으므로, 피고의 각 변제금은 아래와 같이 이 사건 임대차보증금 원금에 우선 충당된다(민법 제476조). 이로써 이 사건 임대차보증금에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2023. 6. 9.부터 원금을 전부 변제한 2024. 9. 2.까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 23,004,313원만이 남게 된다.

2023. 6. 9.			440,000,000
2024. 4. 22.	185,000,000	$19,174,863(= 440,000,000 \times 0.05 \times 319\text{일}/366\text{일})$	255,000,000
2024. 4. 25.	5,000,000	$104,794(= 255,000,000 \times 0.05 \times 3\text{일}/365\text{일})$	250,000,000
2024. 7. 5.	90,000,000	$2,431,506(= 250,000,000 \times 0.05 \times 71\text{일}/365\text{일})$	160,000,000
2024. 9. 2.	160,000,000	$1,293,150(= 160,000,000 \times 0.05 \times 59\text{일}/365\text{일})$	0
합계		23,004,313	

다. 소결

결국 피고는 원고에게 위 23,004,313원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 판결 선고일인 2024. 11. 22.부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[소송촉진 등에 관한 특례법 제3조의 입법 취지는, 금전채무의 이행을 구하는 소가 제기되었는데도 정당한 이유 없이 이행하지 않는 채무자에게 가중된 법정이율에 따른 지연손해금을 물림으로써 채무불이행 상태가 계속되거나 소송이 불필요하게 지연되는 것을 막고자 하는 데 있다. 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조의 문언을 보아도, '금전채무의 이행을 명하는 판결을 선고할 경우'에 '그 금전채무의 이행을 구하는 소장이 송달된 다음 날'부터 지체책임에 관하여 가중된 법정이율을 적용하되, '그 이행의무가 있음을 선언하는 사실심 판결이 선고되기 전까지 채무자가 그 이행의무에 관하여 항쟁하는 것이 타당한 범위'에서 위 법정이율을 적용하지 않을 수 있다고 되어 있으므로, 금전채무 원본의 이행청구가 소송물일 때 그 이행을 명하면서 동시에 그에 덧붙는 지연손해금에 관하여 적용되는 규정임을 알 수 있다. 그러므로 지연손해금 발생의 원인이 된 원본에 관하여 이행판결을 선고하지 않는 경우에는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조에 따른 법정이율을

적용할 수 없다(대법원 2022. 3. 11. 선고 2021다232331 판결 등 참조). 그렇다면 피고의 변제로 이 사건 임대차보증금의 원본이 모두 소멸하여 이에 관하여 이행판결을 선고하지 않는 이 사건의 경우에도 위 원본에 대한 나머지 지연손해금에 대하여 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조에 따른 법정이율 연 12%가 적용될 수 없고, 민법이 정한 법정이율 연 5%를 적용한다].

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고는 쌍방이 이 사건 오피스텔 내부를 확인해서 원상복구 여부를 확인하지 않은 이상 인도를 완료한 것으로 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 이는 그 하자보수비를 피고가 반환할 임차보증금에서 공제할지 여부에 관한 문제일 뿐, 피고가 주장하는 그러한 사정만으로는 원상회복으로서의 목적물 인도 의무의 이행이 완료되지 않았다고 볼 수 없다(갑 제10호증의 1 내지 6의 각 기재 및 영상에 의할 때, 원고가 임차인으로서 통상적 사용을 벗어난 행위를 하였다고 보기도 어렵다). 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 피고는 원고가 임차권등기를 말소하지 않은 이상 인도를 완료하였다고 볼 수 없다는 취지로도 주장한다. 그러나 임대인의 임대차보증금 반환의무는, 임차인의 임차권등기말소의무와 동시이행관계에 있지 않고 오히려 먼저 이행되어야 할 의무이다(대법원 2005. 6. 9. 선고 2005다4529 판결 참조). 따라서 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

다. 피고는 원고가 이 사건 오피스텔에서 거주하는 동안 하수배관에 고의로 이물질을 집어넣어 하수가 역류하여 아래층에 누수를 발생시켰으므로, 이 사건 임대차보증금에서 하수배관 수리비용 550,000원을 공제하여야 한다고 주장한다. 그러나 일반적으로 채무불이행으로 인한 손해배상청구에 있어서 그 불이행의 귀책사유에 관한 입증책임은 채무자에게 있는데(대법원 1985. 3. 26. 선고 84다카1864 판결, 대법원 2014. 1. 16. 선고 2013다20991 판결 등 참조), 을 제11, 12호증의 각 기재 및 영상만으로는 원고가 이 사건 오피스텔에 거주할 당시 고의로 하수배관에 이물질을 집어넣어 피고에게 그 수리비 상당의 손해를 발생시켰다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 이 법원에서 변경된 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고

나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것이다. 따라서 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사함상훈

판사서승렬

판사박연욱