

서울남부지방법원 2024. 11. 29 선고 2023가단300461 판결 [보증금 반환 등 청구의 소]

## 전 문

원고A

소송대리인 법무법인 게이트

담당변호사 허훈무

피고B

변론 종결 2024. 10. 18.

판결 선고 2024. 11. 29.

## 주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 13,607,000원 및 이에 대하여 2023. 10. 7.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 원고의 주장

이 사건 임대차계약 당시 이 사건 상가는 1층과 2층으로 나누어진 복층으로 이루어져 있었다. 이 사건 임대차계약 기간 중 원고는 피고로부터 '이 사건 상가의 복층 부분이 불법 건축물이므로, 구로구청장으로부터 해당 부분을 철거하라는 시정조치를 받았기 때문에 원고가 이를 철거해야 한다.'는 통보를 받았다. 이러한 사정에 관하여 고지의무를 부담하는 피고의 귀책사유로 이 사건 임대차계약은 이행불능 상태에 빠졌고, 원고는 이를 이유로 2023. 10. 6. 이 사건 임대차계약을 해지하였다. 피고는 위 해지에 따라 원고에게 임대차보증금 잔금 반환의무 및 채무불이행으로 인한 손해배상채무를 부담한다.

## 2. 법리

재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이 경험칙상 명백한 경우 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결).

## 3. 원고의 주장에 관한 판단

갑 1, 9, 11, 12호증, 을 6, 8호증의 각 기재 또는 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 임대차계약 기간 동안 이 사건 상가 복층을 불법 건축물이 아닌 상태로 유지하여야 할 의무를 부담하는 것이 이 사건 임대차계약의 내용으로 편입되었다고 보기 어렵다. 이를 전제로 한 원고의 이행불능 및 채무불이행으로 인한 손해배상 주장은 이유 없다.

가. 이 사건 상가 복층은 원고보다 이전에 이 사건 상가를 사용, 수익해오던 임차인들이 증축한 것이고, 원고는 이러한 이전 임차인들 중 1명인 C의 소개로 공인중개사의 중개 없이 피고와 직접 이 사건 임대차계약을 체결하게 되었다. 그 과정에서 C과 피고는 이 사건 상가 복층에 관한 연락을

주고받았다. 피고는 C에게 '새로 오게 될 임차인에게 설명해 달라. 공식적으로는 1층 상태 임대 계약이고, 첫 사장님이 1) 필요에 의해서 2층 만드셨고, 사장님 2) 은 권리금까지 내시고 2층까지 받아쓰신 거라고요. 그럴 일은 거의 없겠지만 혹시 계약 후 나가실 때 2층 필요 없는 임차인 오면 공식적으로는 철거하는 것이 원상복귀라는 점이요.'라는 문자를 보냈다. 위 내용상 C과 피고는 이 사건 상가 복층이 불법 증축물이라는 사실을 알았던 것으로 보인다. 여기에 ① 이 사건 상가의 외관상 하나의 층을 인위적으로 2개로 나눈 것임이 명백해 보이는 점, ② 이 사건 상가 건축물 대장에는 '2013. 3. 22. 복층설치 무단증축'이라는 내용이 기재되어 있는 점 등을 보태어 보면, 원고는 이 사건 상가 복층이 불법 증축 부분이라는 점을 알고 있었다고 보인다. 설령 원고가 이를 몰랐다고 하더라도 스스로 이를 확인할 의무가 있거나 또는 거래 관행상 당연히 알고 있을 것으로 예상되므로, 피고가 원고에게 위 복층이 불법 증축 부분이라는 점을 알리지 않은 것을 고지의무 위반으로 평가할 수 없다. 나. 이 사건 임대차계약서의 면적 기재 49.01m<sup>2</sup>는 전용면적과 공용면적의 합으로 보일 뿐 1층과 복층 면적의 합계로 보이지는 않는다. 이 사건 임대차계약의 특약사항은 '임차인은 해지할 경우 임대인 시설물을 원상 복구한다(1층 상태).'라고 정하고 있다. 그렇다면 피고에게 이 사건 임대차계약의 기간 동안 이 사건 상가 복층에 관한 합법적인 상태를 계속 유지해야 할 의무가 있음을 전제로 이 사건 임대차계약이 체결된 것이라고 할 수 없다.

#### 4. 잔존 임대차보증금의 존부

가. 을 2호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 2023. 12. 7. 원고에게 3기의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하여 그 무렵 위 통보가 도달한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2023. 12. 7. 해지되었다고 할 것이다(앞서 본 바와 같이 피고의 이행불능으로 인한 원고의 이 사건 임대차계약 해지 주장은 받아들이지 않는다).

나. 원상회복의무

피고는 이 사건 임대차계약의 원상복구 특약과 계약 해지 사유를 불문하고 임차인에게 원상회복의무가 있다는 대법원 2002. 12. 6. 선고 2002다42278 판결을 근거로 이 사건 임대차보증금에서 이 사건 상가 복층 철거 비용 4,000,000원이 공제되어야 한다고 주장한다.

객관적이지 않고 일방적으로 작성된 을 4호증(철거견적서)의 기재만으로는 위 원상복구비용이 4,000,000원에 달한다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 연체 차임 공제

2023. 9. 1.부터 2023. 12. 7.까지의 연체 차임 합계

8,161,290원[=7,590,000원(=2,530,000원×3개월)+571,290원(=2,530,000원×7일/31일)]은

이 사건 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

라. 소결

피고는 원고에게 임대차보증금 31,838,710원(=40,000,000원~8,161,290원)을 반환하여야 한다. 그런데 원고는 피고로부터 임대차보증금 명목으로 33,070,000원을 이미 받았음을 자인하고 있다. 따라서 피고가 원고에게 추가로 반환하여야 할 임대차보증금은 더 이상 존재하지 않는다.

## 5. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사한웅희**

1) 원고의 전전 임차인인 것으로 보인다.

2) C을 지칭한다.