

서울동부지방법원 2016. 7. 22 선고 2014가합108124 판결 [임대차보증금반환청구]

재판경과

서울고등법원 2017. 9. 8 선고 2016나2055040 판결

서울동부지방법원 2016. 7. 22 선고 2014가합108124 판결

전 문

원 고 1. A

2. 주식회사 B

可 고 C

변 론 종결 2016. 7. 1.

판결 선고 2016. 7. 22.

주 문

1. 피고는 원고 A에게 37,968,346원 및 이에 대하여 2014. 9. 15.부터, 원고 주식회사B에게 80,465,842원 및 이에 대하여 2014. 11. 1.부터 각 2016. 7. 22.까지 연 6%,각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 A과 피고 사이에 생긴 부분의 30%는 원고 A이, 나머지는 피고가 각 부담하고, 원고 주식회사 B와 피고 사이에 생긴 부분의 20%는 원고 주식회사 B가, 나머지는 피고가 각

부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 50,000,000원, 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'라고 한다)에게 100,000,000원 및 각 이에 대하여 2014. 9. 14.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연6%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D과 E(이하 'D 등'이라고 한다)은 2003. 10. 30. F로부터 서울 강동구 G빌딩(이하 'G빌딩'이라 한다) 2층을 보증금 1억 원, 차임 월 600만 원, 임대차기간 2003. 11.1.부터 2005. 10. 31.까지로 정하여, 원고 A은 2004. 1. 8. F로부터 G빌딩 5층을 보증금 1억 원, 차임 월 500만 원, 임대차기간 2004. 1. 8.부터 2006. 1. 7.까지로 정하여 각 임차하여 보습학원을 각 운영하였다. 피고는 2004. 3. 30. G빌딩의 소유권을 취득하면서 임대인의 지위를 승계하였고, 위 각 임대차는 임대차기간 만료 후 각 수차 갱신되었다.

나. 원고 A은 2012. 1. 7. 피고와 사이에 보증금 5,000만 원, 차임 월 605만 원, 임대차기간 2012. 1. 8.부터 2014. 1. 7.까지로 정하여 G빌딩 5층에 관한 임대차계약을 갱신하였다(이하 '제1 임대차계약'이라 한다).

다. D 등은 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'라 한다)를 설립하여 2012. 10. 31. 위 원고에게 자신들의 학원영업을 양도함과 아울러 피고와의 임대차계약을 해지하였고, 이어서 원고 B가 2012. 11. 1.

피고와 사이에 보증금 1억 원, 차임 월 772만 원, 임대차기간 2012. 11. 1.부터 2014. 10.

31.까지로 정하여 G빌딩 2층에 관한 임대차계약을 체결하였다(이하 '제2 임대차계약'이라 한다).

라. 원고들은 2014. 7. 24. 피고에게 '제1, ② 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을

2014. 8. 31.자로 해지한다'고 통지한 후, 2014. 9. 14. 피고에게 G빌딩2층, 5층을 각 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5, 7, 9, 10, 13, 14호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다,

이하 같다), 을 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인에 관한 판단

가. 제1항에서 인정한 사실들에 의하면, 원고 A과 피고 사이의 제1 임대차계약은 민법 제639조

제1항 본문에 따라 임대차기간 만료 후 묵시적으로 갱신되었다가 민법 제639조 제1항 단서,

제635조 제2항 제1호에 따라 2014. 8. 31. 적법하게 해지되었고, 원고 B와 피고 사이의 제2

임대차계약은 2014. 10. 31. 약정된 임대차기간이 만료됨으로 써 종료되었다.

나. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고 A에게 임대차보증금 5,000만 원, 원고 B에게

임대차보증금 1억 원을 각 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 관한 판단

가. 원상복구비용 상당의 손해배상금 공제 항변에 관하여

1) 피고의 항변

가) 원고들은 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 피고와 사이에 '임대차 종료시각 임대차목적물을 준공

당시의 상태대로 원상복구하여 인도하고, 종전 임차인이 설치한 시설물을 원고들이 인수한 경우 그

원상복구의무도 부담한다'고 약정하였으나 이를 이행하지 않았다. G빌딩의 준공도면을 기준으로 할

때 별지 원상복구비용표(이하 '원상복구비용표'라 한다) 중 '피고가 원상복구가 필요하다고 주장하는

항목' 란에 기재된 항목들에 대한 원상복구가 필요하고, 그 비용으로 G빌딩 5층은 39,795,061원,

2층은 57,529,655원이 각 소요되며, 원상복구 공사기간 동안 임대를 하지 못함으로 인한 일일차임

상당 손해로 G빌딩 5층은 2,146,773원, 2층은 2,739,354원이 각 발생하게 된다.따라서 원고 A의

임대차보증금에서 41,941,834원(= 39,795,061원 + 2,146,773원), 원고B의 임대차보증금에서

60,269,009원(= 57,529,655원 + 2,739,354원)이 각 공제되어야한다.

나) 또한, 원고 A은 동생의 명의로 임차하여 사용하다가 임대차 종료로 반환한 G빌딩 6층에 대한 원상복구의무도 부담하기로 약정하였으나, 이 역시 제대로 이행하지않았다. G빌딩 6층에 대한 원상복구비용으로 4,403,385원이 소요되고, 원상복구 공사기간 동안 임대를 하지 못해 일실차임 1,073,386원 상당의 손해가 발생하게 되므로, 위손해배상금 합계 5,476,771원(= 4,403,385원 + 1,073,386원)도 원고 A의 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

2) G빌딩 2층, 5층에 대한 원상복구비용 등에 관한 판단

가) 이 사건 각 임대차계약에서 정한 원상복구 조항의 취지

(1) 처분문서의 기재 내용이 부동산자로 인쇄되어 있는 경우에는 그 기재가 인쇄된 예문에 지나지 아니하여 이를 합의의 내용으로 볼 수 없는 경우도 있으므로, 처분문서의 기재라 하여 곧바로 당사자의 합의의 내용이라고 단정할 수는 없고 구체적사안에 따라 당사자의 의사를 고려하여 그 계약 내용의 의미를 파악하고 그것이 예문에 불과한 것인지 아닌지를 판단해야 하고(대법원 1992. 2. 11. 선고 91다21954 판결, 대법원 1997. 11. 28. 선고 97다36231 판결 등 참조), 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는, 그문언의 내용, 그러한 약정이 이루어진 동기와 경위, 그 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065 판결, 대법원 2007. 9. 20. 선고 2006다15816 판결 등 참조).

(2) 갑 1호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 작성된각 임대차계약서(이하 '이 사건 각 임대차계약서'라고만 한다)에는 원상복구의무에 관하여, 제7조 제1항으로 '임대차계약 만료시(제1호), 제3조 각 항에 따라 자동해약된 경우(제2호), 임대인의 동의 없이 임차인이 개축 또는 변경한 경우(제3호), 임차인이 임차부분의 구조, 형태 등을 변경하거나 시설물 및 건물외부 광고물 등을 설치시 사전에 임대인의 승인을 받지 않고 공사한 경우(제4호)'를 들면서, '임차인은 퇴거 시 준공 당시의 설계도면을 참조하여 공실상태로 원상복구한다(제5호)'고, 제7조 제4항으로 '전 임차인의 시설물을 인수한 경우 임차인에게 원상복구의무가 있으며, 임차인의 부담으로 원상복구하여야 한다. 원상복구시 준공 당시의 설계도면을 참조하여 도면과 같이 원상복구해야

한다'고 각 부동산자로 인쇄되어 있는 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 각 임대차계약서 제7조 제1항은 '당해 임차인이 직접 설치·변경한 경우'에 관한, 같은 조 제4항은 '전 임차인의 시설물을 인수한 경우'에 관한 각 원상복구의무를 규정하고 있는 것으로 해석된다.

(3) 한편, 아래 사실은 갑 1, 10, 13, 14호증, 을 1, 2, 4, 5 내지 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정된다.

(가) 임차인은 자신이 개조한 범위 내에서 임차할 당시의 상태로 임차목적물을 반환할 의무를 부담하는 것이 원칙이고(민법 제654조, 제615조, 대법원 1990. 10.30. 선고 90다카12035 판결 등 참조), 원고 A이 2003. 10. 30. G빌딩 5층을, D 등이 2004. 1. 8. G빌딩 2층을 각 임차할 당시의 각 임대차계약서에도 '임차인은 임대차계약만료 시 임차인의 필요에 의해 설치한 부가시설물을 철거하여 원상으로 복구하여 임대인에게 양도한다(제7조 제1항)'고 규정하고 있다.

(나) 그런데 원고 A이 2012. 1. 7. 종전 임대차를 갱신하여 제1 임대차계약을, 원고 B가 2012. 11. 1. D 등의 학원영업을 양수하여 제2 임대차계약을 각 체결하면서 작성한 이 사건 각 임대차계약서에서는 위와 같이 '준공 당시의 설계도면을 참조하여 원상복구하고, 전 임차인의 시설물을 인수한 경우 이에 대하여도 원상복구의무를 부담한다'는 내용의 원상복구 조항(이하 '이 사건 원상복구 조항'이라 한다)이 들어간 것이다. 또한, 원고 B와 피고, D은 제2 임대차계약 체결일인 2012. 11. 1. D 등과 피고사이의 종전 임대차 해지 및 원고 B의 학원영업 양수 사실을 확인하면서 'D 등이 설치한 시설물에 대한 유지·관리 및 원상복구 의무는 원고 B에게 있고, 원고 B의 책임 하에 원고 B의 비용으로 원상복구한다'고 약정하였다.

(다) G빌딩은 1998. 5. 9. 소유권보존등기가 마쳐졌으므로, 이 사건 각 임대차계약이 체결된 때는 G빌딩이 준공된 때로부터 이미 13년 또는 14년 이상 지난 시점이었고, 당시 피고가 원고들에게 준공도면을 보여주거나 이를 임대차계약서에 첨부한 적도 없으므로, 원고들로서는 각 임대차목적물의 당시 상태와 준공도면 사이에 어떤변경이 있었는지조차 제대로 알 수 없는 상황이었다.

(라) 임대차기간 중 그 임대차목적물을 사용·수익하는 데 필요한 상태를 유지하게 할 수선의무를

부담하는 것은 원칙적으로 임대인(민법 제623조)이고, 임차인이 임대차목적물을 그 용법에 따라 사용함으로써 발생하는 통상적인 마모·훼손 등은 차임 및 관리비 등으로 보전되는 것이다. 그런데 이 사건 원상복구 조항을 그대로 따를 경우 이러한 부분까지 임차인이 책임을 부담하는 결과를 가져오게 된다.

(마) 임차인은 임대차목적물에 관하여 지출한 필요비와 유익비의 상환을 청구할 수 있고(민법 제626조), 임차인이 임대차목적물 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 부속시킨 물건에 대하여는 임대차 종료시 그 매수를 청구할 수 있으며(민법 제646조 제1항), 특히 후자의 권리는 강행규정이다(민법 제652조). 따라서 무조건준공도면을 기준으로 임대차목적물을 원상복구하도록 하는 것은 위와 같은 임차인의 권리를 부당하게 침해하는 것이 될 뿐만 아니라, 후자의 권리를 침해하는 조항은 무효가 된다.

(바) 이 사건 원상회복 조항 중 '전 임차인의 시설물을 인수한 경우'에 관한 조항인 제7조 제4항은 '준공 당시의 설계도면을 참조하여 도면과 같이'라고 규정하고 있는 반면, 당해 임차인이 직접 설치·변경한 경우'에 관한 조항인 제7조 제1항은 단지'준공 당시의 설계도면을 참조하여'라고만 규정하고 있을 뿐만 아니라, 전자의 조항을 문구 그대로 따를 경우, 임대인인 피고는 임대차가 종료하여 임대차목적물을 반환받을 때 준공도면과 동일하게 복구하는 데 필요한 공사비용을 보증금에서 공제하고, 새로운임차인에게는 이를 그대로 임대한 후 그 임대차 종료시 준공도면과 동일하게 복구하는 데 필요한 공사비용을 보증금에서 다시 공제하는 방법으로 부당한 이득을 반복적으로 얻을 수도 있게 된다.

(4) 위 (3)항에서 인정한 사실들에다가 경제적 약자인 임차인을 보호하기 위한 민법의 임대차에 관한 규정들 및 상가건물 임대차보호법의 규정들을 종합해 보면, 이 사건 원상회복 조항은 원고들이 각 최초 임대차계약 체결일인 2003. 10. 30. 또는 2004. 1. 8.부터 이 사건 각 임대차계약 체결 당시까지 계약갱신 또는 영업양수 등을 통해 G빌딩 5층과 2층을 계속적으로 임차해온 점을 고려하여, '원고 A과 D 등이 G빌딩 5층과 2층을 각 최초로 임차할 당시'를 기준으로 원상복구의무를 부담하기로 약정한 취지라고 해석함이 타당하다.

(5) 따라서 원고 A은 G빌딩 5층을 최초로 임차한 2004. 1. 8., 원고 B는 D 등이 G빌딩 2층을 최초로

임차한 2003. 10. 30.을 각 기준으로 원상복구의무를 부담한 다. 다만, 임대차의 근본적인 성질 및 임차인의 부속물매수청구권을 강행규정으로 정한 민법의 취지 등을 감안하여, 원고들이 각 임대차목적물을 그 용법에 따라 사용함으로써 통상적으로 마모·훼손된 경우에 해당하거나 변경 또는 부속된 시설물이 G빌딩의 객관적 효용가치를 유지·증대시키는 경우에는 원고들의 원상복구의무를 부정해야 한다.

나) 원상복구비의 액수

(1) 산정방법

(가) 임차목적물의 일부가 훼손되었으나 그 훼손된 물건이 이미 내용연수가 상당히 경과된 낡은 것일 경우, 그와 같은 내용연수가 경과된 중고자재를 구입할 수 없어 신품자재로 원상으로 회복시키는 데 소요되는 복구비를 토대로 교환가치를 산정함에 있어서는, 그 물건의 내용연수에 따라 신품을 재조달하기 위하여 적립하는 비용인 감가상각비용을 공제해야 하고, 그 감가상각은 자재비와 인건비를 포함한 표준적인공사비를 기준으로 해야 한다(대법원 2009. 6. 25. 선고 2009다24415 판결 등 참조).

(나) G빌딩은 1998년에 준공되어 현재까지 18년 이상 지난 건물이므로, 원상복구비용 중 신품으로 설치하여 복구하는 내용이 포함되어 있다면 상당한 정도의 감가상각비가 공제되어야 한다. 그런데 이 법원의 감정인 H에 대한 감정촉탁결과는 이를 구분하지 않아 이를 그대로 받아들일 수 없는 반면, 감가상각비로 공제되어야 할 부분을 특정할 수 있는 자료가 전혀 제출되어 있지 않은 상태이고, 이를 실제로 입증하는 것도 사실상 곤란하다.

(다) 이와 같이 재산적 손해의 발생 사실이 인정되고 그의 최대한도인 수액은 드러났으나, 거기에는 당해 손해액이 아닌 부분이 구분되지 않은 채 포함되었음이 밝혀지는 등으로 구체적인 손해의 액수를 입증하는 것이 사안의 성질상 곤란한 경우, 법원은 증거조사의 결과와 변론 전체의 취지에 의하여 밝혀진 당사자들 사이의 관계, 재산적 손해가 발생하게 된 경위, 손해의 성격, 손해가 발생한 이후의 제반 정황 등의 관련된 모든 간접사실들을 종합하여 상당인과관계 있는 손해의 범위인 수액을 판단할 수 있다(대법원 2004. 6. 24. 선고 2002다6951, 6968 판결 등 참조).

(라) 앞서 살펴본 이 사건 각 임대차계약의 목적과 내용, G빌딩의 내용연수등에다가 '국세청 건물

기준시가 산정방법 고시(국세청고시 제2014-44호)' 제10조 제2항에서 정하고 있는 1998년 신축된 건물의 잔가율이 0.660이라는 점을 종합해보면, G빌딩 5층 및 2층의 원상복구를 위해 신품으로 복구하는 데 소요되는 것으로 감정된 비용 중 70%만을 원상복구비로 인정함이 적절하다(다만 기존 시설물의 철거에만 관련된비용은 감가상각과 관련이 없으므로 감가상각비를 공제하지 않는다).

(2) 원상복구비 상당의 손해배상액

(가) 갑 1 내지 4, 10호증, 을 1, 2, 4, 5, 7 내지 10호증의 각 기재 또는 영상과 위 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 사실들을 앞서 인정한 이 사건 원상복구 조항의 취지 및 원상복구비 산정방법에 따라 살펴보면, 원고들이 부담해야 할 원상복구의무의 대상 및 그 소요비용은 원상복구비용표 각 기재와 같고, 을4, 5, 8, 9호증의 각 일부 기재 또는 영상과 위 감정촉탁결과 일부만으로는 원고들이 부담해야 할 원상복구비가 원상복구비용표 기재 금액을 초과한다는 점을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

(나) 따라서 원고들이 이 사건 각 원상복구 조항에 따른 원상복구의무를 이행하지 않음으로써 피고에게 지급해야 할 손해배상금은, 원상복구비용표의 '인정금액'란 각 기재와 같이 원고 A이 5,885,696원, 원고 B가 12,434,081원이므로, 위 각 손해배상금은 원고들의 각 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

(3) 원상복구 공사기간 동안의 일실차임 상당 손해배상액

(가) 임대차 종료시 임차인의 원상복구의무 지체로 인하여 임대인이 입은 손해는, 이행지체일부터 임대인이 실제로 원상복구를 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상복구를 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액이다. 이 경우 임대인 스스로 원상복구를 할 수 있었던 기간은, 원상복구의 구체적 내용과 난이도, 원상복구에 대한 법률상 또는 사실상 장애 유무, 장애의 사유와 정도, 직접적 방법외에 간접적 대체적 방법을 통한 원상복구의 가능성, 원상복구에 소요되는 비용과 노력, 임대인의 지위나 경제적 상태 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 합리적으로 정하여야 한다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2014다12607 판결 등 참조).

(나) 이 사건 각 임대차계약에서 약정한 차임이 원고 A의 경우 월 605만원, 원고 B의 경우 772만 원인 사실은 제1항에서 인정한 바이고, 위 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고가

원상복구되어야 한다고 주장하는 모든 항목들을 준공도면대로 복구할 경우, G빌딩 2층과 5층에 관하여 각 10일씩의 공사기간이 소요될 것이라는 사실이 인정된다.

(다) 위 인정사실에다가 앞서 원고들이 부담하는 것으로 인정된 원상복구의 무의 범위 및 내용과 공사의 난이도 등을 종합해보면, 원고들의 각 원상복구의무 지체로 인해 피고가 입은 일일차임 상당의 손해액은 각 6일분 차임 상당액으로 인정함이 적절하므로, 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)이 원고들의 각 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

3) G빌딩 6층에 대한 원상복구비용 등에 관한 판단

가) 갑 6호증, 을 1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고 A이 동생인 I의 명의로 G빌딩 6층을 임차하여 학원으로 사용하다가 임대차가 종료되어 2013. 9. 27. 피고에게 G빌딩 6층을 반환하였고, 당시 피고 A이 G빌딩 6층에 관한 원상복구의무를 부담하기로 약정한 사실은 인정된다.

나) 그러나 갑 12호증, 을 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고 A이 2013. 9. 27.

G빌딩 6층을 피고에게 인도하고 보증금을 반환받았으며, 2014. 6.경추가로 원상복구공사를

시행하기도 한 사실이 인정되는바, 갑 6, 8호증, 을 3, 4, 11, 12, 14호증의 각 기재 또는

영상만으로는, 위 원고에게 피고가 주장하는 항목들에 대한 원상복구의무가 있다거나, 그 원상복구비 및 원상복구 공사기간 동안 일일차임 상당의 손해액이 5,476,771원에 이른다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 이 부분 공제 항변은 이유 없다.

나. 연체차임 및 관리비 등 공제 항변에 관하여

1) 원고 A의 G빌딩 5층에 관한 미납 차임 및 관리비, 제세공과금이 합계 4,887,894원, 원고 B의 G빌딩 2층에 관한 미납 차임 및 관리비, 제세공과금이 합계 5,605,884원인 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다.

2) 따라서 원고 A의 경우 4,887,894원, 원고 B의 경우 5,605,884원이 각 임대차보증금에서 공제되어야 한다. 따라서 이 부분 공제 항변은 이유 있다.

다. 원상복구의무와의 동시이행 항변에 관하여

1) 피고의 주장

이 사건 각 임대차계약에서 원고들의 임대차목적물 원상복구의무가 피고의 임대차보증금반환의무보다 선이행 의무로 약정하였으므로, 피고로서는 원고들에게 위 각임대차보증금에 대한 지연손해금을 지급하지 않아도 된다.

2) 판단

가) 갑 1호증의 기재에 의하면, 이 사건 각 임대차계약서 제7조 제7항에서 '임차인의 원상복구가 완료된 후 임대인은 임차인에게 임대차보증금을 지급하며' 라고 규정하고 있는 사실은 인정된다.

나) 그러나 위 조항에 의해 피고가 반환을 거부할 수 있는 임대차보증금은 원상복구비용 상당액에 한정되는 것이지 이를 초과하는 부분까지 반환을 거부할 수 있다고볼 수는 없다.

다) 그렇게 해석하지 않을 경우, 임대인인 피고로서는 임대차보증금에서 원상복구비용을 공제하여 스스로 또는 제3자에게 의뢰하여 얼마든지 원상복구공사를 할 수있음에도 불구하고, 원상복구의무의 존부 또는 범위에 관하여 다툼이 있거나 그 비용의 다과와 관계 없이 원상복구의무가 완전히 이행되지 않았다는 점만을 들어 장기간임대차보증금 전액의 반환을 거부할 수 있게 됨으로써, 민법의 임대차에 관한 규정들및 상가건물 임대차보호법의 규정들의 입법취지에 반하여 경제적 약자인 임차인에게 일방적으로 불리한 결과를 초래하게 된다. 따라서 위 항변은 이유 없다.

라. 소결론

1) 위에서 인정한 바에 의하면, 원고들의 각 임대차보증금에서 각 공제되어야 할원상복구의무 불이행으로 인한 손해배상금과 연체차임 및 관리비 등은, 원고 A이 합계12,031,654원(= 원상복구비용 5,885,696원 + 일실차임 상당 손해배상금 1,258,064원 +연체 차임 및 관리비 등 4,887,894원), 원고 B가 합계 19,534,158원(= 원상복구비용12,434,081원 + 일실차임 상당 손해배상금 1,494,193원 + 연체 차임 및 관리비 등5,605,884원)이다.

2) 따라서 피고는 원고 A에게 임대차보증금 잔액 37,968,346원(= 5,000만 원 -12,031,654원) 및 이에 대하여 같은 원고로부터 G빌딩 5층을 인도받은 다음날인 2014.9. 15.부터, 원고 B에게 임대차보증금 잔액 80,465,842원(= 1억 원 - 19,534,158원) 및이에 대하여 같은 원고로부터

G빌딩 2층을 인도받은 후 제2 임대차계약이 종료된 다음날인 2014. 11. 1.부터 각 피고가 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2016. 7. 22.까지 상법이 정한 연 6%, 각 그다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고들의 피고에 대한 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지청구는 각 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 송경근, 판사 김윤선, 판사 홍성균

원상복구비용표

(원 미만 버림)

구분	피고가 원상복구가 필요하다고 주장하는 항목	인정 여부	인정금액 (단위: 원)	감가 여부	판단이유
2층 B	1-1. 강의실 칸막이 철거	O	4,962,712	X	D 등이 학원 영업을 위해 설치한 것이 추인됨(그 전부터 학원 영업 목적으로 설치되어 왔음을 인정할 만한 아무런 증거가 없음).
	1-2. 전용부분 바닥타일 철거 후 보수	O	5,170,000	X	D 등으로부터 임차권 양수 당시 피고와 사이에서 바닥 및 외벽 화강석의 보수비용으로 약정한 470만 원 + 부가세
	2. 강의실 벽체 보드 제거 후 새시 복구	O	1,472,460	O	D 등이 학원 영업을 위해 설치한 것이 추인됨. 감정금액 2,103,515원 × 70%
	3. 천정 에어컨, 인터넷선, 불필요한 전선, 배관 철거	O	74,856	X	원고 B 스스로 인정함.
	4. 가스배관, 계량기 철거 및 가스배관 막음공사	X	0		건물의 객관적 효용을 증가시키는 경우에 해당함.
	5. 전등 스위치, 전등, 비상등, 스피커, 소방감지기 원위치에 재설치	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초 임차 이후 변경되었음을 인정하기 부족.
	6. 제거한 방화문 재설치	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초 임차 당시 방화문이 설치되어 있었음을 인정하기 부족하고, 임대차계약(갑 1호증) 밑미의 특약사항에 비추어 소방시설 유지 관리는 피고의 의무에 해당하고 위 원고는 이에 협조할 의무만 있을 뿐임.
	7. 페어유리 제거 및 재설치	X	0		원강기 설치 위하여 변경된 것임을 피고 스스로 인정하고 있어(2014. 12. 10.자 준비서면) 건물의 객관적 효용 유지에 필요한 변경에 해당함.
	8. 페어유리에 부착한 시트지 제거	O	115,564	X	원고 B 스스로 인정함.
	9. 간판걸이 철거	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초 임차 이후 변경되었음을 인정하기 부족.
	10. 천장텍스 제거 후 기존텍스 설치	X	0		기존 텍스가 석면으로 된 것임을 고려할 때, 객관적 효용가치를 유지하기 위한 시설물 변경에 해당하는 것으로 인정됨.
	11. 기존 바닥에 추가한 시멘트바닥 철거	X	0		위 1번 항목에서 인정된 금액에 포함되거나, 을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초 임차 이후 변경되었음을 인정하기 부족.
	12. 보일러시설 일체 철거	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초 임차 이후 변경되었음을 인정하기 부족.
	13. 복도 칸막이 철거	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초 임차 이후 변경되었음을 인정하기 부족.
	14. 복도 바닥타일 철거 후 손상 보수	X	0		위 1번 항목에서 인정된 금액에 포함됨.
	15. 엘리베이터 서터 철거 및 화강석 바닥 보수	O	215,986	O	을 2호증의 기재 및 변론 전 취지를 종합하면 D 등이 엘리베이터 서터를 설치한 사실이 인정되고, 부속물매수청구의 대상이 된다고 보기도 어려움.
	16. 엘리베이터 용접부분 바닥 및 잠 보수, 교체	O	35,219	O	한편 자연적 마모 고려 감가.
	17. 복도 벽면 부착물 철거, 페인트칠 제거 후 보수	O	74,856	X	위 원고 스스로 인정함.
	18. 전등스위치, 전등, 비상등, 스피커, 소방감지기	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초

	원위치에 재설치				임차 이후 변경되었음을 인정하기 부족.
	19. 분전함 계량기 철거, 차단기 및 전선 정리	X	0		분전함 계량기와 차단기는 객관적 효용을 증가하는 변경에 해당함.
	20. 에어컨 실외기와 그 받침대 철거	O	14,967	X	위 원고 스스로 인정함.
	21. 발코니 싱크대 및 샌드위치판넬 철거	O	18,465	X	
	22. 발코니 방화문 재설치	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초
	23. 발코니 턱 화강석 흔들림 보수	X	0		임차 이후 변경되었거나, 자연적 마모를
	24. 발코니 바닥타일 철거 후 보수	X	0		초과하는 정도임을 인정하기 부족.
	25. 유리문 설치로 인한 바닥화강석 교체	O	10,476	O	위 원고 스스로 인정함.
	26. 보일러 철거(파이프 포함)	X	0		감정금액 14,967 × 70%
	27. 화장실 턱 화강석 손상보수	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초
	28. 화장실 타일 덧방 제거 후 손상 시 보수	X	0		임차 이후 변경되었음을 인정하기 부족.
	29. 장애인용 화장실칸을 만들기 위해 구조 변경한 부분의 원상복구	X	0		또한 이는 건물의 객관적 효용을 유지하
	30. 외벽의 세로 간판걸이 및 간판전기선 철거	X	0		거나 증가시키는 변경에 해당함.
	31. 주차장쪽 패어유리 끝 쪽 그림창 재설치	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초
	32. 간판 쪽으로 인한 화강석 변형 보수	X	0		임차 이후 변경되었음을 인정하기 부족하
	33. 에어컨 실외기 철거(주차장 쪽)	O	29,938	X	고, 오히려 환기구로서 객관적 효용 유지.
	34. 패어유리 부착물(썬팅지 등) 제거	O	238,582	X	을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 자연적
	35. 간판 전선 철거 및 손상부위 보수	O	76,820	X	마모를 초과하는 정도임을 인정하기 부족
	합계		12,434,081		하며, 갑 10호증의 기재에 비추어 위 1-2
5층 A	1. 전등 스위치, 전등, 비상등, 스피커, 소방감지기 원위치에 재설치	X	0		항목에 포함되어 있다고 보임.
	2. 천정 에어컨, 인터넷선, 불필요한 전선, 배관 철거	O	86,859	X	위 원고 스스로 인정함(위 원고가 인정하
	3-1. 강의실 칸막이 철거	O	4,063,366	X	지 아니한 '손상부위 보수' 비용은 포함
	3-2. 전용부분 바닥타일 철거 후 보수	X	0		되어 있지 않음).
	4. 강의실 벽체 보드 제거 후 새시 복구	O	1,472,460	O	을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초
	5. 청수기 연결 호스, 아답터 철거 및 손상부위 보수	O	41,917	O	임차 이후 변경되었음을 인정하기 부족.
	6. 천장텍스 제거 후 기존텍스 설치	X	0	O	위 원고 스스로 인정함.
	7. 전등 스위치, 전등, 비상등, 스피커, 소방감지기 원위치에 설치	X	0		각 감정금액 × 70%
	8. 텍스 천정의 에어컨 전기선, 배관 철거	O	74,856	X	기존 텍스가 석면으로 된 것임을 고려할
	9. 제거한 방화문 재설치	X	0		때, 객관적 효용가치를 유지하기 위한 시
					설을 변경에 해당하는 것으로 인정됨.

10. 복도 천정 텍스 보수(감시카메라, 자판기 전기사용 등으로 인한 파손)	O	22,080	O	위 원고 스스로 인정함. 감정금액 31,543 × 70%
11. 복도 천정텍스 위 정수기 호스 철거	O	7,481	X	위 원고 스스로 인정함.
12. 벽쪽 안내표찰(포맥스) 설치로 인한 타일 훼손	X	0		타일이 훼손되었음을 4호증의 영상만으로 인정하기 부족함.
13. 엘리베이터 셔터 철거 및 화강석 바닥 보수	O	68,644	O	을 2호증의 기재 및 변론 전 취지를 종합하면 위 원고가 엘리베이터 셔터를 설치한 사실이 인정되고, 부속물매수청구의 대상이 된다고 보기도 어려움. 한편 자연적 마모 고려 감가감정금액 98,063 원 × 70%.
14. 분전함 계량기 철거, 차단기 및 전선 정리	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초 입차 이후 변경되었음을 인정하기 부족. 또한 분전함 계량기와 차단기는 객관적 효용을 증가하는 변경에 해당함.
15. 발코니 에어컨 및 받침대 철거	O	14,967	X	
16. 발코니 에어컨 전선, 배관 철거	O	14,967	X	위 원고 스스로 인정함.
17. 발코니 화강석 손상부위 보수(에어컨 받침대 양쪽)	X	0		을 4호증의 영상만으로 에어컨 사용 과정에서 자연적 마모를 초과하는 것임을 인정하기 부족함.
18. 장애인용 화장실칸을 만들기 위해 구조 변경한 부분의 원상복구	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초 입차 이후 변경되었음을 인정하기 부족.
19. 화장실 타일 덧방 제거 후 손상 시 보수	X	0		또한 이는 건물의 객관적 효용을 유지하거나 증가시키는 변경에 해당함.
20. 외부 간판 전선철거 및 손상부위 보수	O	18,099	O	감정금액 25,857원 × 70% (외벽의 자연적 마모 고려)
21. 제거한 소형 프로젝트 창문 설치 및 패어유리 설치	X	0		을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초 입차 이후 변경되었음을 인정하기 부족하고, 오히려 소방용 환기구로서 객관적 효용 유지.
22. 패어유리 부착물	X	0	X	을 4, 5, 8, 9호증의 각 기재만으로 최초 입차 이후 변경되었음을 인정하기 부족.
합계		5,885,696		

끝.