

서울동부지방법원 2023. 9. 15 선고 2021나36849 판결 [보증금반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

변 론 종 결 2023. 8. 18.

판 결 선 고 2023. 9. 15.

제1 심판결 서울동부지방법원 2021. 12. 1. 선고 2020가소432924 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 3,518,350원 및 이에 대하여 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 1,868,850원 및 이에 대하여 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 서울주택도시공사는 공동으로 2018. 10. 23. 피고로부터 서울 강동구 C, D호(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 임차하면서 임대차보증금 1억 5,000만 원 중 원고가 1억 500만 원, 서울주택도시공사가 4,500만 원을 부담하고, 임대차기간은 2019. 1. 22.부터 2021. 1. 21.까지로 정하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 원고가 종전에 거주하던 주택의 임대인으로부터 임대차보증금을 반환받지 못하는 등의 사정으로 이 사건 건물에 전입신고를 하거나 실제 거주하지 못하고 있는 상황에서 2020. 5.경 이 사건 건물 주방에 위치한 싱크대에서 물이 넘쳐 바로 밑에 위치한 B03호 천장 전체로 장기간 흐르게 되었다(이하 ‘이 사건 사고’라 한다).

다. 피고는 2020. 5. 26. 원고에게 이 사건 임대차계약을 해지하는 내용증명을 발송하였고, 2020. 6.

4. 원고의 KB 국민은행 계좌에 임대차보증금반환 명목으로 101,481,650원을 입금하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제2, 4, 7, 11, 16, 18, 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 원고에게 임대차보증금 1억 500만 원 중에서 반환하지 아니한

3,518,350원(=105,000,000원 - 101,481,650원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 임대차보증금에서 미납 도배비용 30만 원, 미납 관리비 32만 원, 중개수수료 45만 원, 싱크대 관련 공사비용 2,399,000원, 미납 도시가스 등 요금 49,350원 합계 3,518,350원(=300,000원+320,000원+450,000원+2,399,000원+49,350원, 이하 ‘이 사건 공제금’이라 한다)을 공제하고 남은 잔액을 모두 지급하였으므로, 피고는 원고에게 더 이상 반환할 임대차보증금이 없다.

3. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

피고는 이 사건 임대차계약 기간 중 임대차 해지의 의사표시를 하면서 임대차보증금에서 이 사건 공제금을 공제한 나머지를 반환하였고, 원고는 이를 수령하면서 피고가 임대차보증금에서 이 사건 공제금을 공제한 것은 부당하다고 주장하면서 그 반환을 청구하고 있으므로, 이 사건 임대차계약은 적어도 당사자 사이의 묵시적 합의에 따라 해지되었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 임대차보증금 중 미지급된 3,518,350원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 공제 항변에 대한 판단

1) 미납 도배비용

원고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고에게 지급하기로 한 도배비용 30만 원을 미지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고는 피고에게 위 30만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 미납 관리비

갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약에서 원고가 피고에게 매월 1일 관리비 2만 원을 지급하기로 정한 사실이 인정된다. 따라서 원고는 피고에게 2019. 1. 22.부터 임대차 종료일인 2020. 5. 26.경까지 약 16개월 동안의 관리비 32만 원(=16개월×2만 원)을 지급할 의무가 있다.

3) 싱크대 공사비용

가) 임차인은 임차 목적물을 명도할 때까지는 선량한 관리자의 주의로 이를 보존할 의무가 있어, 이러한 주의의무를 위반하여 임대 목적물이 멸실, 훼손된 경우에는 그에 대한 손해를 배상할 채무가

발생하며, 임대 목적물이 멸실, 훼손된 경우 임차인이 그 책임을 면하려면 그 임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 입증하여야 할 것이다(대법원 1991. 10. 25. 선고 91다22605, 22612 판결 등 참조)

나) 원고가 이 사건 임대차가 개시된 때부터 이 사건 사고가 발생할 때까지 약 16개월 동안 이 사건 건물에서 거주하지 아니한 채 가끔씩 들러 관리한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 갑 제1호증, 을 제11, 17, 21호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 임대차계약서 특약사항 제5조에 “본 계약체결 당시 실내에 설치되어 있는 비품설비, 부착물(싱크대, 세탁기, 전기렌지 등)은 임차인이 통상적인 방법으로만 사용하되, 임대차계약 종료 시 하자, 고장이 없는 상태로 반납하기로 한다(하자, 고장 시 임차인 부담으로 수리하기로 한다).”라고 기재된 사실, ② 이 사건 건물의 주방에 설치된 싱크대와 연결된 배수관이 막혀 싱크대에서 물이 넘치면서 이 사건 사고가 발생했고, 이로 인해 싱크대가 파손된 사실, ③ 피고가 이 사건 건물의 싱크대 공사비용으로 2,399,000원을 지급한 사실 등이 인정된다.

다) 살피건대 위 인정사실에 의하면, 이 사건 사고로 인한 싱크대의 파손은 원고가 이 사건 건물에 거주하면서 싱크대에서 물이 넘쳤을 때 곧바로 조치를 취하였더라면 충분히 예방할 수 있었음에도 불구하고 원고가 장기간 이 사건 건물을 비워 놓은 채 제대로 관리를 하지 아니함으로써 발생하였다고 봄이 타당하고, 달리 원고가 임차인으로서 이 사건 건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 원고는 이 사건 사고로 인하여 피고가 입은 싱크대 수리비 상당의 손해를 배상할 책임이 있다.

다만 이 사건 건물은 다가구 주택으로서 건물 전체적으로 하나의 급·배수관만을 사용하고 있으므로 건물주인 피고가 주기적으로 배수관을 관리할 책임이 있고, 이 사건 사고 당시 배수관이 막힌 것 자체에 대해서는 원고에게 책임이 없는 등 이 사건 사고의 발생 경위 및 건물 관리의 실태 등 제반 상황을 고려하면, 형평의 원칙상 원고의 책임을 50%로 제한함이 타당하다. 따라서 원고는 피고에게 싱크대 수리비 1,199,500원(=2,399,000원×50%)을 지급할 의무가 있다.

4) 미납 공과금

을 제6, 20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물에 관하여 피고가 대납한

도시가스요금 및 전기요금은 합계 49,350원인 사실이 인정되므로, 원고는 피고에게 위 금원을 지급할 의무가 있다.

5) 중개수수료

피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고의 무단퇴거로 중개수수료 45만 원 상당의 손해를 입었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 잔존 임대차보증금 3,518,350원에서 원고에 대하여 가지는 미납 도배비용 300,000원, 미납 관리비 320,000원, 싱크대 공사비용 1,199,500원, 미납 공과금 49,350원 등 채권으로 상계하거나 공제하고 남은 1,649,500원 및 이에 대하여 소장부분 송달일 다음날인 2020.

8. 4.부터 피고가 그 이행의무의 존부 또는 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 제1심판결 선고일인 2021. 12. 1.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는「소송촉진 등에 관한 특례법」에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신신호, 판사 오덕식, 판사 조규설