

서울중앙지방법원

판 결

사 건 2017가단5148838(반소) 임대차보증금반환등 청구의 소
반 소 원 고 A 주식회사
반 소 피 고 1. B
2. C
변 론 종 결 2018. 3. 6.
판 결 선 고 2018. 4. 3.

주 문

1. 반소피고들은 공동하여 반소원고에게 66,628,702원 및 이에 대하여 2017. 7. 12.부터 2018. 4. 3.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚을 때까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 반소원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 이를 5분하여 그 3/5은 반소피고들이, 나머지는 반소원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행 할 수 있다.

청 구 취 지

1. 반소피고들은 반소원고에게 95,578,333원 및 이에 대하여 2017. 2. 21.부터 이 사건

반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 완제일까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 반소피고들이 부담한다.

이 유

1. 기초사실

가. 임대차계약

반소원고(임차인)는 2015. 7. 31. 반소피고들(공동 임대인, 이하 '반소피고'라 함)로부터 서울 강남구 D 벽돌조 슬래브 위 기와지붕주택 1층 69.72㎡, 2층 38.94㎡ 전체(이하 '이 사건 건물'이라 함)를 임대차보증금 110,000,000원, 월 임료 5,600,000원(부가가치세 별도), 임대차 기간 2015. 8. 1.부터 2018. 7. 31.까지 36개월로 정하여 임차한 다음 'E'라는 상호로 음식점 영업을 하였다.

나. 임대차계약의 종료 및 목적물 반환

이 사건 건물에 대한 임대차계약은 임대차기간 중인 2017. 2. 20. 합의에 의하여 종료되었으나, 반소원고와 반소피고 사이에 임대차보증금에서 공제할 항목 및 금액 등에 대하여 이견이 생기는 바람에 임대차 목적물 및 보증금 반환이 곧바로 이루어지지 않았다. 이후 반소원고는 2017. 2. 20.부터 음식점 영업을 폐업한 상태로 이 사건 건물을 점유하고 있다가 2017. 6. 13. 이 사건 건물에서 짐을 뺐 다음 2017. 7. 10.자 준비서면을 통하여 이 사건 건물 출입문의 비밀번호를 반소피고에게 알려주는 방법으로 명도를 완료하였는데, 반소피고가 위 준비서면을 수령한 일자는 2017. 7. 11.이다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 1호증, 변론의 전 취지]

2. 쟁점

이 사건의 쟁점은 이 사건 건물에 대한 임대차계약 종료에 따라 임대인인 반소피고가 임차인인 반소원고에게 돌려주어야 할 임대차보증금 잔액이 얼마인지이다.

3. 반소원고가 반소피고에게 지급 청구권을 가지는 금액

가. 임대차보증금 반환청구권 : 110,000,000원

나. 보일러, 하수도배관 공사비 : 합계 5,775,000원

반소피고는 임대차계약 특약사항 8항(임차인은 임대차 계약기간 중 발생할 수 있는 임차물에 대한 하자보수 부분은 임차인이 책임을 진다)을 근거로 보일러와 하수도 배관 공사는 반소피고가 수선의무를 부담하는 사항이 아니라고 주장한다.

임대차기간 중 목적물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하는 의무는 임대차 계약의 본질로서 임대인의 기본적인 의무에 해당하는 것이다(민법 제623조). 따라서 이 사건 임대차계약의 위 특약 8항은 임대 목적물을 사용·수익케 할 임대인의 의무에 속하지 않는 일상적인 하자의 수선에 관한 내용을 대상으로 하는 것으로 해석하는 것이 합당하다. 그런데 보일러 및 하수도 배관에 관한 사항은 임대 목적물 사용·수익을 위하여 필수적인 부분에 해당하므로, 임대인이 수선의무를 부담하는 것이 타당하다.

그 인정 금액은 보일러 공사비 1,265,000원, 하수도배관 누수탐지비 550,000원, 하수도배관 누수방지공사비 3,960,000원을 합한 5,775,000원이다(을 2호증 2016. 10. 21. 자 내용증명 통고서 및 첨부 세금계산서 참조).

다. 위 나.항의 공사에 따른 영업손실금 : 불인정

반소원고는 위 나.항의 공사로 인하여 일주일 정도 영업을 하지 못하였고, 이로 인하여 최소 14,000,000원 정도의 영업수익을 얻지 못하는 손실을 입었다고 주장한다.

그러나, 반소원고가 위 주장에 부합하는 증거로 내세운 증인 F의 증언 및 을 11호 증(사실확인서)의 기재는 믿기 어렵고, 다른 증거들만으로는 위 공사로 인하여 반소원고가 영업을 하지 못하였다는 점을 인정하기에 부족하다. 오히려 신용카드사들에 대하여 이루어진 각 사실조회의 회신내용에 의하면, 위 공사기간 중에도 반소원고의 영업장에서 신용카드 매출이 있는 사실이 인정되는바, 반소원고는 위 공사기간 중에도 영업을 한 것으로 보인다. 따라서 반소원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 반소피고의 위법한 계약해지 및 영업방해로 인한 영업중단 손해금 : 불인정

반소원고는, 반소피고가 계약해지 사유가 없음에도 일방적으로 2017. 1. 4. 계약해지 통고를 하고, 2017. 2. 2. 집행관을 통하여 점유이전금지가처분결정에 따른 공고문을 영업장에 부착하는 등의 행위로 영업방해를 하여 부득이 2017. 2. 20.자로 영업을 폐쇄하기에 이르렀으므로, 반소피고는 그로 인하여 반소원고가 입은 손해로 월 평균 매출액 상당을 배상할 책임이 있다고 주장한다(2017. 9. 1.자 반소원고 준비서면).

그러나 반소피고가 위와 같은 계약해지 통보 및 점유이전금지가처분 집행(공고문 부착) 행위를 하였다고 하여 이러한 행위로 인하여 반소원고의 영업을 방해되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 반소피고가 반소원고의 영업을 방해하였다고 인정할 증거가 없다. 따라서 반소원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

마. 소결론

따라서 이 사건 임대차계약 종료로 인하여 반소원고가 반소피고에게 지급을 구할 수 있는 금액은 115,775,000원(110,000,000원 + 5,775,000원)이다.

4. 반소피고가 임대차보증금에서 공제할 금액

가. 미지급 임차료 : 36,940,000원

반소원고는 2017. 2. 20.까지의 임료 연체액이 36,646,667원이라고 주장하였다. 이와 같은 반소원고의 주장은 2017년 1월분까지의 연체 임료액에 대하여는 반소피고와 다툼이 없는 가운데 2017년 2월의 임대기간인 20일분의 임료를 일할 정산하는 과정에서 28일을 기준으로 하지 아니하고 30일을 기준으로 한 탓에 나온 금액인 것으로 보인다. 이에 2017년 2월분 임료를 28일을 기준으로 일할 정산하면, 임대차 종료일까지의 미지급 임료는 36,940,000원(2016. 12.까지 26,380,000 + 2017. 1.분 6,160,000원 + 2017. 2. 20.까지 4,400,000원, 각 부가가치세 포함)이 된다(이는 반소피고의 주장금액이기도 하다).

나. 반소피고가 대납한 관리비, 수도료, 전기료 등 : 1,638,298원

반소원고가 이 사건 건물을 사용·수익하는 동안 발생된 관리비, 수도료, 전기료 등 합계 1,638,298원을 제때 납부하지 아니하여 반소피고가 이를 대납한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

다. 원상복구 관련 공제액 : 합계 10,568,000원

① 원상복구 비용 : 간판철거공사비 1,100,000원 인정, 나머지 불인정

반소피고는, 이 사건 임대차계약서 특약사항 9항에 따라 임차인은 계약종료 후 건물 준공 상태로 원상복구할 의무가 있음에도 반소원고가 이를 이행하지 아니하였음을 전제로, 반소원고가 그 원상복구비용으로 31,570,000원(부가가치세 포함)을 부담할 의무가 있다고 주장한다.

이 사건 임대차계약서 특약사항 9항에는 반소피고 주장과 같이 "계약종료 후 원상 복구한다(건물 준공상태임. 지하는 도면 첨부함)"이라고 기재되어 있다(갑 1호증). 그러나 이 사건 임대차 계약에 이르게 된 경위 및 임대차계약서의 내용 등 제반사정에 비추어보면, 위 특약사항 9항의 의미는 임차인이 임대차 목적물의 구조와 형상을 변경하는 등 행위를 하였을 때 준공 당시의 구조와 형상으로 원상복구할 의무를 규정하기 위한 것으로 보는 것이 합리적인 해석이라고 판단된다. 그런데, 반소원고가 이 사건 건물을 임차한 이후 그와 같은 변경행위를 하였다는 점에 대하여는 아무런 주장입증이 없다. 오히려 을 제1호증(건축물대장)의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 원래 1978. 12. 28.경 주택으로 사용승인을 받은 이 사건 건물에 대하여 음식점 영업이 가능한 근린생활시설로 건물의 구조와 형상이 변경된 것은 반소원고가 이 사건 건물을 임차하기 훨씬 전인 2002. 2.경에 이루어진 것으로 보이고(을 1호증), 반소원고는 직전 임차인이 음식점 영업장으로 사용하고 있던 이 사건 건물에 대하여 영업시설물이 설치되어 있는 상태 그대로 점유를 넘겨받아 영업을 개시하였을 뿐 건물의 구조와 형상을 변경하는 행위를 하지 않은 사실을 인정할 수 있다. 또한 반소피고가 준공 상태로의 원상복구를 위하여 필요한 작업에 대한 견적서라며 제출한 갑 14호증을 살펴보다도, 외부간판 철거공사 부분을 제외하고는 반소원고가 임차하기 전의 종전 임차인이 영업을 위하여 시공한 것이거나 시간의 경과 내지 통상의 사용으로 인하여 초래되는 현상 및 노후화

된 시설 등을 보수하기 위한 것으로 보인다.

다만, 갑 14호증(견적서)의 내역 중 외부간판 철거공사는 반소원고가 설치한 외부간판을 철거하지 않고 명도한 것으로 보이므로, 그 철거공사에 들어가는 1,100,000원(부가가치세 포함)은 원상복구비용으로 인정함이 상당하다.

따라서 반소원고에게 이 사건 건물을 준공 당시의 상태(주택)로 원상복구할 의무가 있음을 전제로 한 반소피고의 이 부분 주장은, 외부간판철거 공사비 1,100,00원만 받아들이고, 나머지 부분은 받아들이지 아니한다.

② 명도과정에서 반소원고가 방치한 폐기물 처리비용 : 800,000원

인정 근거 : 갑 15호증

③ 무단 방출된 에어컨, 싱크대, 객실 테이블의 시가 상당액 : 불인정

반소피고는, 위 에어컨 등 시설물은 직전 임차인이 음식점 영업을 위하여 설치한 것으로서 그 임대차 종료시 직전 임차인의 원상회복의무를 면제해주는 대신 반소피고가 소유권을 넘겨받아 동종 영업을 하는 반소원고로 하여금 사용하게 한 것이므로, 임대차계약 종료시 반소원고가 반소피고에게 반환하여야 하는 것임에도 무단으로 가져갔으므로 그 교환가치 상당액인 2,700,000원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

특별한 사정이 없는 한 임대차 종료시 임대차 목적물은 임대인에게 반환되어야 하나, 임차인이 영업을 위하여 설치한 집기 등 영업용 시설물은 임대 목적물에서 반출해야 하는 원상회복의무 대상이 된다. 이처럼 임차인이 영업을 위하여 설치한 집기 등 시설물을 임대차 종료시 임차인이 반출시키지 말고 임대인에게 인계하여야 한다는 것은 통상의 임대차계약과 상반되는 내용이므로, 이러한 내용을 임대차계약의 내용으로 편입시키기 위하여는 임대차계약 당시 이에 대한 별도의 합의가 필요하다고 봄이 상당

하다. 그러나 이 사건 임대차계약서에는 그와 같은 내용에 대한 언급이 전혀 없다.

또한 반소피고의 주장 자체에 의하더라도 위 시설물은 직전 임차인이 설치한 영업용 시설물로서 임대차 종료시 원상복구(반출)해야 할 것이었으나 신규 임차인인 반소원고가 동종 영업을 하는 것을 감안하여 반소원고에게 그대로 인계되도록 하였다는 것이다. 그렇다면 위 에어컨 등 시설물은 임대차 목적물에 포함시키고자 한 것이 아니라, 원래는 직전 임차인이 임대차 종료시 원상회복하여야 하는 것이었으나 반소원고로 하여금 그대로 인수받아 사용·수익하도록 용인하여 준 것으로 봄이 합리적이다. 만약 이와 달리 위 시설물 등이 이 사건 임대차 목적물에 포함되어 있었다면 반소피고는 임대인의 기본의무로서 이를 사용·수익케 할 의무를 부담하게 되는데, 위 에어컨은 벽걸이형으로 냉방 성능이 떨어지는 노후화된 것이었음에도 반소피고가 이를 교체해 준 것이 아니라 반소원고가 스스로 비용을 들여 스탠드형 에어컨을 새로 설치하였으며, 2017. 6. 13.경 이 사건 영업장에서 영업시설물 등을 반출하면서는 약 800,000원의 비용까지 들여가며 노후화된 위 시설물 등을 폐기물로 처리한 사실을 인정할 수 있다(을 11호 증, 증인 F 증언). 이러한 점에 비추어 보면, 반소피고는 위 시설물들에 대하여 소유자로서 자신이 계속 보유·사용하려는 의사를 가지고 있기 보다는 임대차 종료시 임차인인 반소원고가 처리하여야 할 원상복구의 대상으로 인식하고 있었던 것으로 보인다. 따라서 이 부분 반소피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

④ 훼손된 지하층 원상복구 비용 : 8,668,000원(부가가치세 포함)

반소원고가 이 사건 부동산을 점유·사용하는 동안 집수정실, 주방하수관 등의 하수도를 임의로 연결하고, 이 사건 건물을 명도하는 과정에서 지하 전기연결 단자를 철거하는 등 전기시설을 훼손함으로써 지하층 배수펌프가 작동하지 않는 바람에 지하층이

침수가 되어 손상을 입는 등의 피해가 발생된 사실을 인정할 수 있고, 위 지하층의 시설을 수리하거나 원상으로 복구하기 위하여는 8,668,000원(부가가치세 포함)의 비용이 들어갈 것으로 인정된다[갑 9, 10, 19, 20, 21호증(각 가지번호는 생략함)].

따라서 반소원고는 원상복구의무의 내용으로서 위 시설 복구에 들어가는 비용을 부담할 의무가 있다.

라. 이 사건 건물 명도일까지의 임료 상당 부당이득 내지 손해배상금 : 불인정

반소피고는, 이 사건 건물에 대한 명도 완료일인 2017. 7. 11.까지 반소원고가 이 사건 건물을 불법적으로 점유하고 임료 상당액의 이득을 얻었으므로, 임료 상당의 부당이득액 내지 손해배상금 명목으로 합계 65,525,806원이 이 사건 임대차보증금에서 공제되어야 한다고 주장한다.

우선, 앞서 본 바에 의하면 반소원고가 반소피고에게 이 사건 건물을 반환(명도)한 날짜는 2017. 7. 11.로 봄이 상당하고, 그 때까지 반소원고가 이 사건 건물을 점유하고 있었다는 점은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 이 사건 임대차계약 종료일(2017. 2. 20.) 이후 반소원고가 반소피고에게 이 사건 건물을 반환하지 아니하고 점유한 것은, 반소원고가 2017. 2. 20.자로 영업을 폐업하고 명도 의사를 밝혔음에도 반소피고와 사이에 임대차보증금 정산과 관련하여 다툼이 벌어지고 이로 인하여 반소피고가 임대차보증금을 반환하지 않았기 때문이며, 반소원고는 위 폐업일 이후부터 명도완료일까지 사이에 이 사건 건물을 사용·수익하지 않았다. 결국 임대차계약 종료 이후 이루어진 이 사건 건물에 대한 반소원고의 점유는 동시이행항변권에 기한 점유로서 불법점유에 해당하지 아니하고, 이미 음식점 영업을 폐업하여 목적물을 사용·수익하지도 않았으

므로 이득을 본 사실도 없다. 따라서 반소피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

마. 소결론

따라서 반소피고가 반소원고에게 지급을 구할 수 있는 금액으로서 임대차보증금에서 공제할 금액은 위 인정 금액의 합계액인 49,146,298원(36,940,000원 + 1,638,298원 + 10,568,000원)이다.

3. 결 론

결국, 반소피고는 공동임대인으로서 공동하여 반소원고에게 임대차보증금 잔액 66,628,702원(=115,775,000원 - 49,146,298원) 및 이에 대하여 이 사건 건물의 명도 완료 다음날인 2017. 7. 12.부터 이 사건 판결 선고일인 2018. 4. 3.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚을 때까지는 소송촉진등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

따라서 반소원고의 이 사건 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 김상근