

서울중앙지방법원 2018. 8. 9 선고 2017가단5004761 판결 [임차보증금 등 반환청구]

---

## 전 문

원 고 1. A

2. 유한회사 B

원고들 소송대리인 변호사 임영화

피 고 1. C 주식회사

소송대리인 법무법인 남산

담당변호사 선구완, 정창훈, 김형진, 김경진

2. D

소송대리인 법무법인 창

담당변호사 김창환, 박진석, 조현복, 허진

변론 종결 2018. 6. 5.

판결 선고 2018. 8. 9.

## 주 문

1. 피고 D는 원고 A에게 26,861,470원과 이에 대하여 2017. 1. 14.부터 2017. 9. 6.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고들의 피고 C 주식회사에 대한 청구와 원고 A의 피고 D에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고들과 피고 C 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담하고, 원고 A과 피고 D

사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

1. 피고 C 주식회사는 원고 A에게 120,000,000원, 원고 유한회사 B에 30,000,000원 및 위 각 금원에 대한 2016. 11. 15.부터 이 사건 2017. 8. 18.자 청구취지및청구원인변경신청서의 최후 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 완제일까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 피고들은 연대하여 원고 A에게 26,861,470원 및 이에 대하여 2015. 7. 29.부터 이 사건 2017. 8. 18.자 청구취지 및 청구원인변경신청서의 최후 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 완제일까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고들은 정육점과 식당을 결합한 정육식당을 운영할 목적으로 원고들의 대리인인E를 통하여 2015. 7. 29. 각자 피고 C 주식회사(이하 '피고 C'이라고 한다)와 사이에 서울 중구 F건물(이하 '이 사건 상가'라고 한다) 점포에 관하여 다음과 같은 내용으로 임대차계약을 체결하였다.

먼저, 원고 A은 이 사건 상가 G호, H호, I호를 임대차보증금 170,000,000원, 차임 월10,250,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 원고 유한회사 B은 이 사건 상가 J호를 임대차보증금 30,000,000원, 차임 월1,750,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였으며, 원고들 모두 임차기간은 2015. 10. 1.부터 2022. 9. 30.까지로 정하였다.

그리고 피고 C은 원고들에 대하여 임대차계약 체결일로부터 9개월과 공사기간 2개월을 합한

11개월을 렌트프리기간으로 하여 차임을 면제하여 주기로 하였다.

나. 위 임대차계약 체결 당시 피고 D(이하 '피고 D'라고 한다)가 이 사건 상가를 관리하고 있었는데, 원고 A은 2015. 7. 29. 피고 D에 관리비에치금으로 34,833,960원을입금하였다.

다. 이후 원고 A과 피고 C은 2016. 3. 위 임차목적물 중 이 사건 상가 I호를 제외하고, 임대차보증금을 120,000,000원, 차임을 월 7,380,000원으로 변경하기로 합의하였다.그리고 원고 A은 이 사건 상가 I호의 새로운 임차인인 K로부터 관리비에치금 반환조로 7,972,490원을 지급받았다.

라. 그런데 원고들은 2016. 8. 25. 피고 C에 보낸 최고서에서, 피고 C이 원고들로 하여금 이 사건 상가의 관리 권한이 없는 피고 D에 관리비에치금과 매월 관리비를 납부하게 한 것은 임대차계약의 무효사유에 해당된다고 주장한 것을 비롯하여 여러 차례최고서 내지 통보서를 보냈다. 원고들은 이후 위 임차목적물에서 집기 등을 치운 다음2016. 11. 10. 피고 C에 임대차계약 해지통보서와 함께 임차목적물의 열쇠를 보냈고,위 해지통보서는 2016. 11. 14. 피고 C에 도달하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 1 내지 5, 갑 제4호증의 1, 2,갑 제5호증의 1 내지 5, 갑 제8호증, 갑 제14호증의 1 내지 7, 변론 전체의 취지

## 2. 피고 C에 대한 임대차보증금반환청구 부분

### 가. 원고들 주장 요지

피고 C은 원고 A과 임대차계약의 내용을 변경하고 임대차계약서를 재작성하는 과정에서 합의되지 아니한 내용을 원고 A 몰래 기재하였다. 그리고 피고 C은 피고 D가 이 사건 상가를 관리할 권한이 없다는 것을 잘 알고 있었음에도 이를 숨긴 채 원고 A에게 피고 D에 관리비에치금을 납부할 것을 강요하였고, 이 사건 상가 중 피고 C이 사무실로 사용하던 점포들에 관한 관리비를 원고들을 비롯한 임차인들에게 몰래 떠넘겼다.

피고 C의 위와 같은 배신행위로 인해 원고들로서는 더 이상 신의칙에 기한 임대차계약관계의 존속을 기대할 수 없는 중대한 사정변경이 발생하였다. 이에 원고들은 2016. 11. 10. 피고 C에 임대차계약 해지통보서를 보내고 임차목적물을 인도하였으므로, 원고들과 피고 C의 임대차계약은 위

해지통보서가 피고 C에 도달된 2016. 11. 14. 적법하게 해지되었다.

따라서 피고 C은 원고들에게 임대차보증금을 반환하고 이에 대하여 임차목적물 인도일 다음날부터 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 나. 판단

1) 먼저, 피고 C이 원고 A과 임대차계약의 내용을 변경하고 임대차계약서를 재작성하면서, 합의되지 아니한 내용을 임의로 기재하였는지에 관하여 본다.

원고 A과 피고 C이 2016. 3. 당초 임차목적물로 하였던 이 사건 상가 I호를 임차목적물에서 제외하고, 이에 따라 임대차보증금을 120,000,000원, 차임을 월 7,380,000원으로 감액하는 것으로 임대차계약의 내용을 변경한 사실은 앞서 본 것과 같고, 갑 제2호증과 갑 제8호증의 각 기재에 의하면 원고 A과 피고 C은 위와 같이 임대차계약의 내용을 변경하고 임대차계약서를 재작성한 사실, 재작성된 임대차계약서에는 원래의 임대차계약서에 없었던 제22조 제3항이 추가되었는데, 그 내용은 "계약기간 내 퇴거시 렌트프리기간을 임대료 보증금에서 차감 후 지급하기로 한다"로 되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

그러나 이러한 사실관계나 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고 C이 원고 A과의 임대차계약서를 재작성하면서 원고 A과 합의되지 아니한 내용을 임의로 기재하였음을 인정하기 어렵고, 그밖에 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제8호증, 갑 제14호증의 1 내지 7의 각 기재에 의하면, 당시 원고 A을 대리한 E는 재작성된 임대차계약서에 원고 A의 도장을 날인한 사실, 원고들은 피고 C에 보낸 최고서 또는 통보서를 통해 피고 C이 원고들로 하여금 관리 권한이 없는 피고 D에 관리비에치금과 매월 관리비를 납부하게 한 것과 피고 C이 부담하여야 할 관리비를 원고들을 비롯한 다른 임차인들에게 전가한 것을 문제 삼으면서 임대차계약의 해지를 주장하였을 뿐, 원고 A과 피고 C 사이에 재작성된 임대차계약서에 대해서는 특별한 언급을 하지 아니한 사실을 인정할 수 있는데, 이에 의하면 임대차계약서를 재작성할 당시 원고 A을 대리한 E는 그 내용을 알고 있었던 것으로 보인다. 설령 피고 C이 원고 A과의 합의 없이 임의로 제22조 제3항을 추가하여 임대차계약서를 재작성하였더라도, 위 조항은 원고 A이 약정 임차기간 만료 전에 퇴거할 경우 당초 면제하였던

차임을 소급하여 추심하도록 한 것으로, 원고 A이 약정 임차기간을 준수할 경우에는 그 적용이 없을뿐더러, 약정 임차기간을 준수하지 못하고 중도에 퇴거하더라도 위 조항에 관한 합의가 없음을 주장하며 그 적용을 배제할 수 있는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 제22조 제3항이 임의로 추가되었다고 하여 원고들과 피고 C 사이의 임대차계약을 그대로 유지시키는 것이 신의칙에 반한다고 인정될 정도의 사정변경이 있다고 보기는 어렵다.

2) 다음으로, 피고 C이 피고 D가 이 사건 상가를 관리할 권한이 없다는 점을 숨긴채 원고 A으로 하여금 피고 D에 관리비에치금을 납부할 것을 강요하였다거나, 자신이 사무실로 사용하던 점포들에 관한 관리비를 원고들을 비롯한 임차인들에게 몰래 떠넘겼다는 원고들의 주장에 대하여 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 그밖에 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 원고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

### **3. 피고들에 대한 관리비에치금반환청구 부분**

#### **가. 인정사실**

갑 제6호증, 갑 제15호증의 1, 갑 제21호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 상가를 신축한 L구역주택재개발조합은 2008. 4. 14. 시공사인 피고 C과 협의한 후 주식회사 M와 사이에 이 사건 상가에 관한 도급관리계약을 체결한 사실, 주식회사 M는 이에 따라 이 사건 상가의 관리업무를 계속해 오던 중 재정적인 어려움을 겪게 되자 2013. 10. 11. 피고 D를 조직한 사실, 2014. 5. 26. 주식회사 M의 당좌거래가 정지되어 이 사건 상가의 관리업무 수행이 어려울 것으로 예상되자, L구역주택재개발조합과 주식회사 M, 피고 D는 2014. 12. 9. 피고 D가 이 사건 상가를 관리하기로 약정하였고, 이에 따라 피고 D가 이 사건 상가를 관리하여 온 사실, 그런데 이후 피고 D가 이 사건 상가의 임차인들을 상대로 제기한 관리비청구 사건에서 위 2014. 12. 9.자약정이 무효임을 이유로 피고 D의 이 사건 상가에 관한 관리 권한을 부정하고, 나아가 임차인들에 대한 부당이득반환청구 및 사무관리에 의한 비용상환청구도 기각하는 판결이 선고되어 확정된 사실을 인정할 수 있다.

#### **나. 피고들에 대한 불법행위 주장에 대하여**

## 1) 원고 A의 주장 요지

피고 D는 이 사건 상가를 관리할 권한이 없는데도 피고 C은 원고들과의 임대차계약 시 그러한 사실을 숨긴 채 오히려 피고 D에 관리비에치금을 입금하지 아니하면 입점시키지 않겠다고 강요하였고, 이에 원고 A은 어쩔 수 없이 피고 D에 관리비에치금으로 34,833,960원을 입금하였다.

이와 같이 관리권한이 없는 피고 D가 원고 A으로부터 관리비에치금을 입금받은 것은 피고들의 공동불법행위에 따른 것으로, 피고들은 연대하여 원고 A에게 위 관리비에치금 상당의 손해를 배상할 책임이 있다.

## 2) 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 D는 이 사건 상가를 관리할 권한이 없었음에도 원고A으로부터 관리비에치금을 입금받기는 하였으나, 피고 D가 이 사건 상가를 관리하게된 경위 등에 비추어 피고 D가 원고 A으로부터 관리비에치금을 입금받은 행위가 불법행위에 해당한다고 보기는 어렵고, 그밖에 이를 인정할 증거가 없다.

또한 원고 A이 제출한 증거들만으로는 피고 C이 원고들과의 임대차계약 시 피고 D에 관리권한이 없는 사실을 숨긴 채 관리비에치금을 입금할 것을 강요하였다는 원고A의 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고 A의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 피고 D에 대한 부당이득 주장에 대하여

피고 D가 이 사건 상가를 관리할 권한이 없었음에도 원고 A으로부터 관리비에치금을 받은 점은 앞서 살핀 것과 같다.

이에 의하면, 피고 D가 원고 A으로부터 받은 관리비에치금은 법률상 원인 없이 취득한 부당이득에 해당한다고 할 것이므로, 피고 D는 원고 A에게 관리비에치금34,833,960원 중 원고 A이 새로운 임차인으로부터 반환받은 7,972,490원을 공제한 나머지 26,861,470원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고 A은 피고 D에 관리비에치금을 입금한 2015. 7. 29.부터 계산한 지연손해금의 지급을 구하나,

원고 A이 이 사건 소 제기 전에 피고 D에 관리비예치금 상당의 부당이득의 반환을 청구하였음을 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

그렇다면, 피고 D는 원고 A에게 26,861,470원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달다음날인 2017. 1. 14.부터 이 사건 2017. 8. 18.자 청구취지및청구원인변경신청서 부분 송달일인 2017. 9. 6.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### **4. 결 론**

원고들의 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 원고 A의 피고 D에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이미선