

서울중앙지방법원 2019. 5. 21 선고 2017가단5128001 판결 [임대차보증금반환 청구]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 해미르, 담당변호사 서현

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 유로, 담당변호사 김화철

변론 종결2019. 4. 16.

판결 선고2019. 5. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 69,039,738원 및 이에 대하여 2017. 6. 7.부터 2019. 5. 21.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 30%는 원고, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2017. 6. 7.부터 이 사건 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 11. 18. 피고로부터 서울 강남구 C빌딩 10층 전체 호실 118평(이하 '이 사건 사무실'이라 한다)을 임대기간 2015. 12. 7.부터 2017. 6. 6.까지, 임차보증금 100,000,000원, 월 임대료 5,300,000원(부가세 별도), 관리비 월 2,400,000원(부가세 별도)으로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제3조(임대료 납부)

(1) 임대료는 월세로 5,300,000원을 해당 월 말일까지 임대인이 지정한 장소와 날짜에 납입해야 한다. 또한, 부가가치세는 임차인이 별도 부담한다.

(2) 임대료는 월 중 임대차계약이 시작될시 일수에 따라 임대료를 계산하며 월 도중 임대차계약이 종료되는 경우에는 일개월분 계산해 징수한다.

<특약> "임차인은 임대기간 중 신설한 시설물 및 기존 인수된 시설물의 일체 원상복구를 원칙으로 한다. (천정, 바닥, 흰코일, 벽면, 유리창, 블라인드 도색 및 교체)"

제4조(관리비 지불)

(1) 임차인이 매달 부과하는 관리비는 2,400,000원이고, 제3조와 동일하게 적용해 계산납입 키로 한다.

(2) 임차인은 관리비 외에 전기, 환경, 교통, 정화조, 가스는 별도 계산하여 고지하며 임대인이 정하는 바에 따라 실비 배분한다.

제5조(체납시 조치)

임차인이 임대료 및 관리비를 체납할 경우 최초 1개월 미만에 대해서는 체납액의 5%를 가산 지급하고, 이후 납입일까지 연 20% 이율에 의한 지연이며, 2개월 초과시 단전단수 등 제편의 시설 공급을 중단하고 임대인은 일방적으로 본계약을 해제할 수 있으며 임차인은 이에 하등 어떠한 민형사상 이익을 제기치 못한다.

제16조(명도의무)

(1) 임대차계약 종결시 임차인은 즉시 자신의 소유물 및 재산을 반출하여야 하며, 임대인의 재산을 원상복구하여 반환하여야 한다.

(2) 임차인이 원상복구 의무를 이행치 않을시 임대인의 임의로 원상복구작업을 하고 그 비용은 임차인에게 부담시킬 수 있다.

다. 원고는 이 사건 임대차계약의 기간이 만료될 무렵부터 피고에게 보증금의 반환을 요구하였으나, 피고는 이 사건 임대차계약 제3조 중 특약 부분(이하 '이 사건 원상복구 약정'이라 한다)에 의한 원상복구가 제대로 이행되지 않았다고 보증금의 반환을 거부하였다.

라. 이에 원고가 2017. 5. 26.경 이 사건 임대차기간 중 2017. 5.분(2017. 5. 1.~2017. 5. 31.) 임대료와 관리비 등을 지급한 후 이 사건 임대차 종료일(2017. 6. 6.) 직전인 2017. 6. 3.경 이 사건 사무실에서 퇴거하자, 피고는 2017. 6. 17.부터 다른 업체를 선정하여 이 사건 사무실에 대한 원상복구 공사를 시공하도록 하였고, 그 공사비용으로 24,511,950원을 지출하였다.

마. 피고는 이 사건 소송 계속 중이던 2019. 3. 26. 이 법원 2019년 금 제537호로 원고를 피공탁자로 하여 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금의 잔액이 57,098,369원 남았다고 위 금액을 공탁하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1, 3 내지 6, 8, 9호증의 각 기재 또는 영상(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자의 주장 요지

원고가 이 사건 임대차 보증금의 반환을 구함에 대하여, 피고는 이 사건 임대차계약에서 정한 미지급 임대료 등과 원상복구비용 채권으로 상계하고 남은 보증금을 공탁하였다고 이를 다룬다.

나. 적용 법리

1) 임대차보증금은 임대차계약이 종료된 후 임차인이 목적물을 인도할 때까지 발생하는 차임 및 기타 임차인의 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2017. 11.

9. 선고 2017다245811 판결 참조).

2) 그리고 임대인의 임대차보증금 반환의무는 임대차관계 종료 당시 임차인의 모든 채무를 공제한 나머지 금액에 관하여서만 비로소 이행기에 도달한다(대법원 2002. 12. 10. 선고 2002다52657 판결 등 참조).

다. 이 사건 임대차 보증금에서 공제할 임차인의 채무 내역

1) 미지급 임대료(2017. 6.분): 5,830,000원(=5,300,000원×1.1, 부가세 포함)

가) 이 사건 임대차계약 제3조 제2항에서 월 도중 임대차계약이 종료되는 경우에는 임대료 1개월분을 지급하기로 약정하였고, 앞서 본 것처럼 이 사건 임대차는 월 도중인 2017. 6. 6. 기간만료로 종료하였으므로, 원고는 피고에게 2017. 6.분 임대료를 지급하여야 한다.

나) 위와 같은 약정 내용은 임대차 종료시 원상복구공사 또는 새 임차인 물색 등으로 인한 임대지연 가능성을 고려한 것으로서 이를 무효라고 보기는 어렵다.

2) 2017. 6. 1.부터 2017. 6. 6.까지 ① 미지급 관리비:

528,000원(=(2,400,000원×1.1)×6일/30일, 부가세 포함), ② 미지급 전기, 환경, 교통, 정화조, 가스 등 각종 비용: 90,312원(=451,560원×6일/30일)

가) 앞서 본 것처럼 원고는 이 사건 임대차가 종료되기 전인 2017. 6. 3.경 이 사건 사무실에서 퇴거함으로써 피고에게 그 점유를 넘겨주었다. 이와 같이 원고가 이 사건 임대차가 종료된 후에는 이 사건 사무실을 점유·사용하지 않았으므로, 이 사건 임대차의 종료시점 이후에도 원고에게 관리비나 전기, 환경, 교통, 정화조, 가스 등 각종 비용과 같은 이 사건 사무실의 사용·수익을 전제로 하는 비용을 부담하게 하려면 명확한 계약상 근거가 있어야 한다.

나) 그런데 이 사건 임대차계약 제4조 제1항(이하 '이 사건 준용규정'이라 한다)에서 정하는 '제3조와 동일하게 적용해 계산납입키로 한다.'는 조항의 의미는 그 규정의 문언 내용이나 위치에 비추어 임대료에 관한 제3조 제1항의 '해당 월 말일까지 임대인이 지정한 장소와 날짜에 납입해야 하고, 부가가치세를 임차인이 별도로 부담한다.'는 규정과 동일하게 적용한다는 취지라고 봄이 타당하다. 앞서 본 관리비 등 금원의 성격을 고려할 때, 이 사건 준용규정이 임대료에 관하여 제3조 제2항에서 정한 '월 도중 임대차계약이 종료되는 경우에는 1개월분을 추가 지급한다.'는 규정까지도 동일하게

적용하라는 의미라고 보기는 어렵다.1) 3) 연체가산금: 배척

가) 위 법리와 같이 임대차보증금의 피담보채무액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제된다.

나) 이 사건 임대차 종료 당시 원고가 피고에게 이 사건 사무실의 점유를 넘겨주었기 때문에 이 사건 임대차는 피고의 보증금반환의무만 이행되면 되는 상태이었다. 따라서 위 법리에 따라 그 피담보채무액은 당연히 보증금에서 공제되어 소멸하므로 이에 대한 약정상 연체가산금이 발생할 여지가 없다.2) 4) 원상복구비용: 24,511,950원(을 제4호증)3) 가) 감정인 D, E의 각 감정결과, 이 법원의 감정인 D에 대한 사실조회결과에 따르면, 이 사건 사무실을 임대차 이전의 상태로 복구시키는데 필요한 비용은 다음 표 기재와 같으므로, 그 각 감정평가 공사비용보다 작은 피고 지출비용 24,511,950원을 원상복구비용으로 인정한다.

1	D	31,753,000원	부가세 포함
2	E	25,157,000원	

나) 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 감정인의 감정결과는 존중함이 타당하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2010다93790 판결 등 참조). 원고는 당초 임대차계약 당시의 상태로 회복하는 내용의 원상복구비용이 피고 지출비용보다 현저히 적다는 취지로 주장하나, 증인 F의 증언 등 원고가 제출한 증거만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하므로, 원고의 주장은 이유 없다.

5) 합계: 30,960,262원(=5,830,000원+528,000원+90,312원+24,511,950원)

라. 임대차보증금 잔액과 변제항변의 당부

1) 이상과 같은 판단 내용에 따르면, 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금에서 각종 피담보채무액을 공제한 나머지 69,039,738원(=100,000,000원-30,960,262원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고가 2019. 3. 26. 원고에게 57,098,369원을 공탁한 것은 다음과 같은 이유로 적법한

변제로서 효력이 없다고 보아야 하므로, 피고의 위 변제항변은 이유 없다.

가) 채무자가 공탁에 의하여 그 채무를 면하려면 채무액 전부를 공탁하여야 하고 일부의 공탁은 그 채무를 변제함에 있어 일부의 제공이 유효하다고 시인될 수 있는 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 채권자가 이를 수락하지 않은 한 그에 상응하는 효력을 발생할 수 없다(대법원 1983. 11. 22. 선고 83다카161 판결 등 참조).

나) 피고의 공탁시점 당시 원고의 채권액은 다음과 같이 75,262,771원에 달하므로, 공탁금액 57,098,369원이 그 채권액에 현저히 미치지 못한다.

① 이 사건 임대차 종료 당시 보증금 잔액: 69,039,738원

② 이 사건 임대차 종료일 다음날(2017. 6. 7.)부터 공탁일(2019. 3. 26.)까지 (658일) 발생한 지연손해금: 6,223,033원(=69,039,738원×5%×658일/365일)

③ 공탁 당시 원고의 채권액: 75,262,771원(=69,039,738원+6,223,033원)

다) 따라서 피고의 위 공탁은 원고가 그 공탁금을 수령하였다는 등의 사정이 없는 이상 일부 변제로서도 효력을 갖지 못한다.

마. 소결

그러므로 피고는 원고에게 미지급 임대차보증금 69,039,738원 및 이에 대하여 이 사건 임대차 종료일 다음날인 2017. 6. 7.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 2019. 5. 21.(이 판결 선고일)까지는 연 5%(민법 소정), 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%(소송촉진 등에 관한 특례법 소정)의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 일부 인용한다.

판사김동국

1) 이 사건 임대차계약 제3조는 제1항, 제2항, 특약 2개 조항으로 구성되어 있고, 그 중 특약 부분은 원상복구와 주차권한에 관한 조항이어서 성질상 관리비 등에 관한 이 사건 준용규정의 대상이 될 수 없는데, 이 사건 준용규정의 '제3조와 동일하게 적용'이라는 문언에만 집착하여 형식적으로 '제3조

전체와 동일하게'라고 본다면, 제3조의 특약사항이 관리비 등에 적용될 수 없다는 점을 실질적으로 설명할 수 없게 된다.

2) 이 사건 임대차계약 제5조에서 정한 연체가산금은, 임대차기간 도중에 차임을 지급하지 않아서 임대차 종료시까지 상당기간 연체하거나 보증금이 모두 소멸한 상태에서 차임을 연체할 경우에 발생한다고 봄이 타당하다.

3) 청소 및 왁싱 비용 1,000,000원도 원상복구공사를 마무리하는 데 반드시 필요한 비용이므로 피고의 지출비용이라고 인정한다.