

서울중앙지방법원 2020. 10. 13 선고 2020가단8027 판결 [임대차보증금 청구의 소]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 변호사 정수인

변론 종결 2020. 9. 29.

판결 선고 2020. 10. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 12,817,118원과 이에 대하여 2020. 2. 15.부터 2020. 5. 4.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다(청구취지와 청구취지 변경신청서의 변경된 청구취지에는 "12,817,148원"이라고 기재되어 있으나 변경된 청구원인의 기재에 비추어 '12,817,118원'의 오키임이 명백하다).

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 서울 동작구 C에 있는 지하 1층, 지상 3층 및 옥탑층 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 소유자이고, 원고는 위 건물을 임차하였던 사람이다.

나. 원고는 2011. 5. 20. 소외 D의 명의(대리인 원고)로 피고와 이 사건 건물에 관하여 보증금 1억 원, 월 차임 530만 원, 임대차기간 2011. 5. 20.부터 2013. 7. 19.까지로 정하여 임대차계약을 체결한 이래(이하 '1차 임대차계약'이라고 한다) 임대차계약을 묵시적으로 갱신하여 오다가 2016. 5. 20.에 이르러 원고의 이름으로 임대차계약을 다시 체결하면서(이하 '2차 임대차계약'이라고 한다) 보증금 1억 원, 월 차임 580만 원, 임대차기간 2016. 5. 20.부터 2018. 5. 19.까지로 약정하였다. 다. 원고와 피고는 2차 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 상태에서 2019. 5. 15. 월 차임을 540만 원으로 하는 임대차계약서를 작성하였는데(이하 '이 사건 계약서'라고 한다), 위 계약서의 임대차기간 부분은 공란으로 두었고, 특약사항에는 "단 불경기를 감안해 2019년 1 ~ 2월은 5,200,000원, 3월부터는 5,400,000원(부가세 별도)으로 한다.", "본 계약은 2016년 5월 20.일 계약서에 기초하여 재 작성한다."라고 기재하였다.

라. 원고는 2020. 1. 7. 전화통화 및 2020. 1. 13. 피고의 요청에 따른 내용증명우편으로 피고에게 임대차계약의 해지를 통지하였고, 2020. 2. 12. 내용증명우편으로 임대차보증금의 반환을 요구하면서 2020. 2. 9. 이 사건 건물에서 퇴거한 사실과 건물의 열쇠를 피고가 언제든지 받아갈 수 있도록 보관하고 있다고 통지하였는데, 피고는 2020. 2. 14. 위 2020. 2. 12.자 내용증명우편을 수령하였다.

마. 피고는 2020. 3. 5. 원고 명의의 은행계좌로 7,900만 원(임대차보증금 1억 원에서 2019년 12월분부터 2020. 3. 5.까지 계산한 차임 1,879만 원 및 공과금 유보금으로 21만 원을 공제한 금액)을 송금하였고, 원고는 2020. 3. 19. 민법 제487조, 제491조를 근거로 이 사건 건물 열쇠를 공탁하였다.

바. 이후 피고는 이 사건 건물의 시정장치를 변경하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 13, 25호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원·피고는 이 사건 계약서에 의하여 기존 임대차계약의 월 차임을 감액하였을 뿐이므로, 원·피고 사이의 임대차계약은 원고가 구두로 해지를 통지한 2020. 1. 7.로부터 1개월이 경과한 2020. 2. 7. 해지되었다. 원고는 위 1.의 라.항 기재 2020. 2. 12.자 내용증명우편에 의하여 이 사건 건물 인도 의무를 이행에 제공한바, 피고는 원고에게 아래 돈 합계 12,817,118원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

1) 임대차보증금 잔액 3,906,118원

= 임대차보증금 1억 원 - 2019년 12월분부터 2020. 2. 14.까지의 미지급 차임 16,670,322원 - 미납전기료 423,560원 - 피고가 반환한 임대차보증금 7,900만 원

2) 필요비 5,271,000원

= 옥상 방수공사비 2,451,000원 + 외벽 균열 보수 및 도색비 175만 원 + 옥상 수도관 수리비 80만 원 + 정화조 수리비 27만 원

3) 이행강제금 364만 원

4) 위 합계 12,817,118원 = 위 1) + 2) + 3)

나. 피고

1) 원·피고는 이 사건 계약서에 의하여 임대차기간 2020. 5. 19.까지로 하는 새로운 임대차계약을 체결한 것이고, 새로운 임대차계약은 2020. 5. 19. 해지되었다. 해지일까지의 차임을 공제하면 임대차보증금은 남지 않는다.

2) 옥상 방수공사는 잘못된 것이었고(2020. 5. 15.자 답변서), 방수공사비를 지출한 2014. 5. 27.경 원고는 임차인의 지위에 있지도 아니하였다(2020. 9. 22.자 답변서 및 준비서면). 갑 제9호증의 기재만으로는 원고가 외벽 균열 보수 및 도색공사를 하였다고 인정하기 어렵다. 옥상 수도관 및 정화조는 원고가 이 사건 건물에 불법 증축하여 이용하던 부분에 샤워시설 및 화장실 등을 설치하기 위한 것이므로 원고가 수익을 위해 자발적으로 지출한 비용이고, 피고가 부담할 비용이 아니다.

3) 이행강제금 납부일인 2014. 11. 24.경 원고는 임차인의 지위에 있지 아니하였다.

3. 판단

가. 임대차보증금 반환 청구에 관한 판단

1) 이 사건 계약서의 성격 및 임대차계약의 해지일 이 사건 계약서에 임대차기간의 기재가 없고, 계약서 작성일에 앞서는 2019년 1, 2월분부터 소급하여 월 차임을 감액하는 내용인 점, 또한 '2차 임대차계약서에 기초하여 재작성'한다고 기재되어 있는 점 등을 종합하여 보면, 위 계약서는 새로운 임대차계약의 체결을 위한 것이 아니라 기존 묵시적 갱신상태의 2차 임대차계약을 유지하면서 월 차임 부분만을 감액하기 위한 것이라고 봄이 타당하다. 따라서 원·피고 사이의 임대차계약은 민법 제639조 제1항 제2문, 제635조에 따라 위 1.의 라.항에서 본 바와 같이 피고가 원고의 해지통고를 받은 날로부터 1월이 경과한 2020. 2. 7.경 적법하게 해지되었다.

2) 임대차보증금 반환의무의 발생 및 범위 가) 의무의 발생

위와 같이 임대차계약이 해지된 이상 피고는 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 원고가 이 사건 건물을 반환하지 아니하였다거나 반대급부 조건이 있는 열쇠의 공탁이 적법하지 않다는 취지로 주장한다. 그러나 원고는 임대차보증금의 반환과 동시에 이 사건 건물을 반환할 의무를 부담하는데, 위 1.의 라.항에서 본 바에 의하면 원고는 이 사건 건물에서 퇴거한 후 그 열쇠를 보관하면서 언제든지 임대차보증금의 반환과 동시에 이를 교부할 수 있다는 취지를 피고에게 통지하였고, 이는 반환의무의 적법한 이행의 제공으로 보인다. 또한 아래에서 보는 바와 같이 피고가 원고에게 지급할 임대차보증금이 남아 있는 이상 그 지급을 조건으로 한 원고의 변제공탁이 부적법하다고도 보이지 아니한다. 게다가 이 사건 변론종결일 현재 피고는 이 사건 건물의 시정장치를 변경함으로써 건물을 점유하고 있다. 따라서 임대차보증금 반환의무를 부인하는 취지의 피고 주장은 이유 없다.

나) 반환의 범위

원고는 이 사건 임대차보증금 1억 원에서 2019년 12월분부터 2020. 2. 14.까지의 미지급 차임 16,670,322원, 미납전기료 423,560원이 공제되어야 한다고 자인하고 있고, 피고가 임대차보증금 중 7,900만 원을 반환한 사실은 앞서 본 바와 같다.

피고는 2020. 3. 5.까지의 차임(2020. 7. 6.자 준비서면) 또는 2020. 5. 19.까지의 차임(2020. 9. 22.자 답변서 및 준비서면)이 추가로 공제되어야 한다고 주장하나, 임대차계약이 2020. 2. 7. 해지된 사실 및 원고가 이 사건 건물에서 퇴거하고 피고에게 건물 열쇠를 언제든지 건네 줄 수 있도록 보관하고

있다고 통지한 내용증명우편이 2020. 2. 14. 피고에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 통지일 이후로도 원고가 피고에 대하여 차임을 부담한다고 인정할만한 근거를 찾을 수 없으므로, 이와 다른 취지의 피고 주장은 이유 없다.

2019년 12월분부터 2020. 2. 14.까지의 미지급 차임을 계산하면 16,670,322원[= 2019년 12월분 및 2020년 1월분 차임 각 594만 원(= 540만 원 + 부가가치세 54만 원) + 2020. 1. 20. ~ 2020. 2. 14. 차임 4,790,322원(= 594만 원× 25일/31일, 원 미만 버림)]이 되는 점 및 이를 고려하면 피고가 원고에게 반환해야 할 임대차보증금은 3,906,118원(= 1억 원 - 위 미지급 차임 16,670,322원 - 원고가 자인하는 미납전기료 423,560원 - 반환한 임대차보증금 7,900만 원)이 남는 점은 계산상 명백하다. 따라서 피고는 원고에게 남은 임대차보증금 3,906,118원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 필요비 상환 청구에 관한 판단

1) 옥상 방수공사비 갑 제8, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 2014. 5. 27.경 이 사건 건물 옥상에 방수공사가 이루어졌고, 원고가 피고에게 방수공사비 2,451,000원을 송금한 사실을 인정할 수 있다.

피고는, 위 방수공사가 잘못된 것으로서 원고가 임의로 한 것이라고 주장하나, 원고가 방수공사비를 방수공사업자가 아닌 피고에게 송금한 사실에 비추어 보면 피고가 방수공사업자에게 공사를 의뢰하여 위 방수공사를 하였다는 원고의 주장을 수긍할 수 있으므로, 위 주장은 받아들이지 아니한다.

피고는 위 일시경 원고가 임차인의 지위에 있지 아니하였다고도 주장하나, 앞서 본 사실 및 거시한 증거, 갑 제15호증의 기재에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사실 및 사정, 즉 D의 이름으로 체결된 1차 임대차계약 이후 이 사건 건물에서 고시원을 실제로 운영하면서 피고와 연락한 사람은 원고였던 것으로 보이고, 방수공사비를 송금한 사람도 원고인 점, 2차 임대차계약서는 1차 임대차계약서와 달리 원·피고 사이에서만 작성되었고, 피고가 1차 임대차계약을 종결하면서 D와 연락한 흔적도 보이지 않는 점, 피고 스스로도 2013. 10. 16. 원고에게 내용증명우편을 보내면서 이 사건 건물의 임차인을 원고라고 기재하였던 점(한편 피고가 들고 있는 갑 제22호증은 원·피고가 아닌 제3자가

작성한 것이다) 등을 종합하여 보면, 1차 임대차계약은 D의 이름으로 체결되었을 뿐 원·피고 사이에서 실제 임차인은 원고였다고 봄이 타당하므로, 위 주장은 받아들이지 아니한다(나아가 설령 1차 임대차계약의 임차인을 D으로 보더라도 갑 제2호증의 기재에 의하면 원고는 1차 임대차계약을 승계하여 2차 임대차계약을 체결한바, 그 필요비 상환 청구권 역시 원고에게 승계되었다고 봄이 타당하므로, 이 점에 있어서도 피고의 주장은 받아들이기 어렵다).

따라서 위 옥상 방수공사비 2,451,000원은 이 사건 건물의 보존을 위하여 원고가 지출한 필요비에 해당하므로, 원고는 피고에게 위 돈을 상환할 의무가 있다.

2) 외벽 균열 보수 및 도색비 갑 제9, 14, 16, 17, 19호증의 각 기재 또는 영상에 의하면, 이 사건 건물 외벽에 균열 등이 있어 그 보수가 필요한 상태였고, 원고가 2017. 11. 30.경 E(F회사)으로 하여금 외부 균열 보수 및 도장 작업을 하게 한 후 2017. 12. 1. 그 보수로 175만 원을 지급한 사실을 인정할 수 있다. 이에 따르면 위 175만 원은 이 사건 건물의 보존을 위하여 원고가 지출한 필요비에 해당하므로, 피고는 원고에게 위 돈을 상환할 의무가 있다.

3) 정화조 및 옥상 수도관 수리비 갑 제10, 11호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2018. 3. 3.경 G(H회사)로 하여금 이 사건 건물의 정화조를 수리하게 하고 그 수리비 27만 원을 지급한 사실 및 2018. 6. 21.경 I(J회사)로 하여금 옥상 수도관을 수리하게 하고 2018. 6. 22. 그 수리비 80만 원을 지급한 사실을 인정할 수 있고, 위 각 설비의 성격상 그 수리비는 원고가 이 사건 건물을 통상의 용법에 따라 사용하기 위해 지출한 비용이라고 봄이 타당하므로, 피고는 원고에게 위 각 돈을 상환할 의무가 있다.

피고는 위 비용이 원고가 이 사건 건물의 불법 증축부분에 샤워시설 및 화장실 등을 설치하기 위하여 실시한 공사비용이라고 주장한다. 그러나 갑 제20, 21호증의 각 기재 또는 영상에 의하여 인정되는 옥상 수도관 등의 존재와 위 각 수리비의 지출시점 등에 비추어 보면 위 각 수리비는 기존 설비의 수리비로 봄이 타당하다. 달리 피고의 주장과 같이 원고가 불법 증축부분에 샤워시설 및 화장실 등을 설치하였다고 인정할만한 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

4) 따라서 피고가 원고에게 상환해야 할 필요비는 합계 5,271,000원(= 옥상 방수공사비 2,451,000원 + 외벽 균열 보수 및 도색비 175만 원 + 정화조 수리비 27만 원 + 옥상 수도관 수리비

80만 원)이 된다.

다. 대납 이행강제금 상당 부당이득반환 청구에 관한 판단

1) 2011년 항공측량에 의하여 이 사건 건물 옥상에 설치된 16㎡의 위반건축물이 적발된 사실, 위 건축물은 2011년경 이 사건 건물의 이전 임차인이 설치한 것인 사실, 동작구청장은 피고에게 2013. 5. 31. 위 건축물을 2013. 6. 30.까지 철거할 것을 고지하고 2014. 11. 21. 건축이행강제금 364만 원을 부과한 사실, 원고가 2014. 12. 6. 위 건축이행강제금을 납부한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제12, 15, 20, 22, 23호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 이를 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고에게 부과된 이행강제금을 원고가 납부함으로써 피고는 이행강제금 상당의 이익을 취득하고 원고는 같은 금액 상당의 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 위 돈 상당액을 반환할 의무가 있다.

2) 피고는 원고의 필요에 의하여 위 건축물을 철거하지 아니하여 이행강제금이 부과되었고, 원·피고의 합의로 원고가 이행강제금을 부담한 것이라고 주장한다(2020. 7. 6.자 준비서면). 그러나 1차 임대차계약 체결 전 위 건축물이 설치되어 있었던 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제25호증의 기재를 비롯하여 원·피고가 제출한 증거를 모두 더하여 보더라도 원고가 위 건축물이 위반건축물인 사실을 알면서도 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 위반건축물 부분역시 임대차계약에 포함된 이상 원고가 이를 사용한 것은 임대차계약에 따른 것이고, 피고로서는 이를 원고의 사용에 제공할 의무를 부담하므로, 원고의 필요에 의하여 이를 철거하지 아니하였다는 사정은 이로써 원고가 이행강제금을 부담해야 한다는 근거가 될 수 없다. 한편 원고가 이행강제금을 부담하기로 하는 원·피고의 합의에 관하여는 이를 인정할만한 증거를 찾을 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 모두 받아들이지 아니한다.

3) 피고는 또한 위 이행강제금의 부과 및 납부 당시 원고가 임차인이 아니었다고도 주장한다. 그러나 원·피고 사이에 1차 임대차계약의 실제 임차인이 원고인 사실은 위 3. 나. 1)에서 본 바와 같으므로, 위 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 소결

따라서 피고는 원고에게 앞서 본 임대차보증금 잔액 3,906,118원, 필요비 합계 5,271,000원, 대납 이행강제금 364만 원, 합계 12,817,118원 및 이에 대하여 위 1.의 라.항 기재 2020. 2. 12.자 내용증명우편이 피고에게 송달된 다음날인 2020. 2. 15.부터 이 사건 소장 부분 송달일임이 기록상 명백한 2020. 5. 4.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김영아