

서울중앙지방법원 2020. 8. 21 선고 2019나59846 판결 [임대차보증금 반환 청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 8. 21 선고 2019나59846 판결

서울중앙지방법원 2019. 9. 25 선고 2018가소2729987 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 김성규

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 최선

담당변호사 박성진

변론 종결 2020. 7. 10.

판결 선고 2020. 8. 21.

제1심판결 서울중앙지방법원 2019. 9. 25. 선고 2018가소2729987 판결

주문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금원에 관한 원고 패소부분을 취소한다.

피고는 원고에게 3,000,000원 및 이에 대하여 2010. 11. 14.부터 2020. 8. 21.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 원고의 나머지 항소 및 당심에서 추가된 원고의 청구를 각 기각한다.
3. 소송총비용 중 7/10은 원고가, 3/10은 피고가 각 부담한다.
4. 제1항 중 금원지급부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2010. 10. 7.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 따른 금원을 지급하라(원고는 당초 10,000,000원의 임대차보증금 반환청구를 하였다가 당심에 이르러 그 청구금액을 3,000,000원으로 감축하는 한편, 정신적 손해에 따른 7,000,000원의 위자료청구를 추가하였다).

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 원고가 자인하고 있거나 갑 제1, 2호증, 을 제17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고(개명 전 이름 C)는 2008. 10. 2. 피고와 사이에 서울 송파구 D아파트 E동 F호(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 임대차보증금 265,000,000원, 임대차기간 2008. 10. 6.부터 2010. 10. 6.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 피고에게 위 임대차보증금을 지급하였다.

한편 이 사건 임대차계약에 의하면, 임대차계약이 종료된 경우 임차인은 이 사건 아파트를 원상으로 회복하여 임대인에게 반환하여야 하고, 임대인은 (임차인이 부담하여야 할) 손해배상금액이 있을

때에는 임대차보증금에서 그 금액을 공제한 잔액을 임차인에게 반환하게 된다.

나. 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료하였다.

다. 원고는 2010. 11. 13. 피고에게 이 사건 아파트를 인도하였다.1) 라. 한편 원고는 이 사건 임대차계약 종료 후 임대차보증금 중 255,000,000원을 반환받은 사실을 자인하고 있다.

2. 판단

가. 원고의 청구원인에 관한 주장

피고는 이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 수년 동안 원고에게 나머지 임대차보증금 10,000,000원의 반환을 거부하여 왔고, 그 과정에서 원고로 하여금 극심한 정신적 고통을 입게 하였다. 따라서 피고는 원고가 위 나머지 임대차보증금 10,000,000원 중 일부청구로써 구하는 3,000,000원 및 정신적 손해에 대한 위자료 7,000,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 나머지 임대차보증금 3,000,000원 청구 부분에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면 임차인인 원고가 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료된 후 임대인인 피고에게 임대차목적물인 이 사건 아파트를 인도하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 나머지 임대차보증금 10,000,000원 중 원고가 구하는 3,000,000원을 반환할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 대한 판단2) 가) 피고는 먼저, 2010. 11. 13. 원고에게 임대차보증금 265,000,000원 전액을 반환하였다고 주장한다.

살피건대, 을 제1호증의 기재 및 제1심 감정인 G의 감정 및 보완감정결과에 의하면 원고가 2010. 11. 13.자로 피고에게 피고로부터 임대차보증금 265,000,000원을 전부 반환받았다는 내용의 영수증(이하 '이 사건 영수증'이라고 한다)을 작성해 준 사실은 인정되나, 위 인정사실, 을 제2호증의 기재 및 제1심 감정인 G의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 임대차계약 체결 당시부터 임대차보증금에서 향후 발생할 수 있는 원상복구비용을 공제하는 방안이 고려되었는데, 피고가 이 사건 임대차계약 종료 후 시점에 원고에게 '원상복구에 필요한 비용으로 임대인인 피고가 3,000,000원을 보관하고 임차인인 원고가 원상복구를 완료하면 위 금원을 원고에게 반환하기로 한다'는 취지의 보관증(이하 '이 사건 보관증'이라고 한다)을 작성하여 준 점, 이 사건 변론과정에서 피고 스스로 원고에게 임대차보증금 중 위 3,000,000원을 제외한

262,000,000원만 반환하였다는 취지로 수차례 주장하기도 한 점 등 이 사건 영수증의 기재와 양립하기 어려운 사정들에 비추어 이 사건 영수증의 처분문서로서의 증명력은 복멸되었다고 할 것이므로, 이 사건 영수증 작성사실만으로 피고가 원고에게 임대차보증금 265,000,000원 전액을 반환하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고는 나아가, 원고가 임대차기간 도중 이 사건 아파트의 현관문에 잠금장치를 설치하면서 구멍을 뚫고, 거실에서 화분을 키우다가 거실 마루바닥 3곳을 썩게 하였으며, 화장실 벽과 거실 벽(벽걸이 티비가 설치된 곳)에 구멍을 뚫어 임대차목적물을 훼손하였는데, 그 원상복구와 관련하여 원고와 사이에 원상복구의무가 원고에게 있음을 확인하고 원상복구에 필요한 비용을 3,000,000원으로 합의한 후 원고에게 임대차보증금에서 위 3,000,000원을 공제한 나머지 262,000,000원을 반환하였다고 주장한다.

(1) 먼저 원고와 피고 사이에 임대차보증금에서 원상복구비용 3,000,000원을 공제하기로 합의하였는지 살펴본다.

원고와 피고가 이 사건 임대차계약이 종료되는 경우 임차인인 원고가 원상회복의무를 부담하고, 원상회복이 필요한 경우 임대인은 임대차보증금에서 해당 금액(손해배상금액)을 공제한 금액을 반환하기로 약정한 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 을 제2호증의 기재 및 제1심 감정인 G의 감정결과에 의하면 피고가 원고에게 원상복구에 필요한 비용으로 3,000,000원을 보관하고 원고가 원상복구를 완료하면 위 금원을 원고에게 반환하기로 한다는 내용의 이 사건 보관증을 작성해 준 사실, 이 사건 보관증에는 원상복구대상으로 '현관문 2개 통고체, 거실 베란다 마루바닥 썩은 부분 3군데, 벽걸이 티비 하자보수'가 기재된 사실을 각 인정할 수 있으므로, 원고는 임대차기간 동안 이 사건 아파트를 사용하면서 훼손한 부분에 관하여 원상복구의무를 부담하고, 피고는 특별한 사정이 없는 한 임대차보증금에서 위 훼손 부분의 원상복구에 소요되는 비용을 공제한 금원을 반환할 의무를 부담하게 될 것이나, 이 사건 보관증의 명칭과 기재내용에 비추어 위 인정사실만으로는 원고가 이 사건 아파트를 원상복구하여 피고에게 반환하는 데 실제로 3,000,000원이 소요된다거나, 원고와 피고가 원상회복에 갈음하여 원상복구비용 명목으로 3,000,000원을 임대차보증금에서 공제하기로 합의하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(2) 그렇다면 피고는 ① 이 사건 보관증의 취지에 따라 원고에게 원고가 훼손하였다고 하는 부분의 원상복구를 청구하여 원고의 계산으로 원상복구를 완료한 사실을 확인한 후 보관금 3,000,000원을 반환하거나, ② 원고를 대신하여 직접 원고가 훼손하였다고 하는 부분의 원상복구조치를 하고 그 비용을 위 보관금에서 공제한 후에도 남는 금액이 있으면 그 금액과 나머지 임대차보증금을 더한 금원을 원고에게 반환하고, 위 보관금이 실제 소요된 원상복구비용에 부족하면 나머지 임대차보증금에서 추가로 공제하거나 원고에게 해당 비용 상당 금원을 청구할 수 있을 것이므로, 결국 피고가 주장하는 원고가 훼손하였다고 하는 부분에 관한 원상복구비용의 산정이 문제된다.

원고가 임대차기간 중 현관문에 잠금장치를 설치하면서 그곳에 구멍을 뚫은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 을 제6, 20, 21호증의 각 영상에 의하면 이 사건 아파트의 화장실 벽, 거실 벽에 몇 개의 구멍이 뚫려 있는 사실, 거실 마루바닥 중 몇 군데 부분이 다른 부분보다 짙은 색깔로 변색됨과 동시에 본래 마루바닥 색깔과 다른 하얀색 얼룩이 생긴 사실을 확인할 수 있으며, 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하면 위와 같은 훼손 부분 자체는 원고의 임대차기간 중에 발생한 것으로 추인할 수 있다.

이와 관련하여 피고는 위와 같은 훼손 부분의 원상회복에 3,000,000원 이상의 비용이 소요된다는 취지로 주장하므로 살피건대, 을 제9, 19호증의 각 기재에 의하면 이 2010. 11. 24.자로 이 사건 아파트의 '마루보수공사, 욕신타일 보수공사, 아파트 티비자리 보수공사, 잠금도어 교체 시공공사, 관리실 납부 및 동의서 징구, 폐기물 처리 및 잡역' 등의 비용을 산출하여 합계 3,056,000원의 견적서(을 제9호증)를 작성한 사실, 피고가 2010. 12. 9. I 명의의 우리은행 계좌에

'출금통장표시내용'란에 'J열쇠대금'을, '입금통장표시내용'란에 'B E동열쇠'를 각각 기재하여 200,000원을 송금한 사실은 인정되나, 위 인정사실 및 갑 제4, 5호증, 갑 제9호증(가지번호를 포함한다), 을 제9, 17, 22호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 이 사건 임대차계약상 임대차기간이 만료되기 전인 2010. 10. 3. K과 사이에 이 사건 아파트에 관하여 임대차기간을 2010. 11. 13.로부터 2년으로 하는 새로운 임대차계약을 체결한 사실, ② 피고는 새로운 임대차계약상 임대차기간 개시일인 2010. 11. 13. 당일 원고로부터 이 사건 아파트를 인도받아 곧바로 K에게 이 사건 아파트를 인도한 것으로 보이는데, 이는 피고가 원고에게 사실상 위와 같이 훼손한 부분을 원상회복할 기회를 부여하지 않은 채 새 임차인에게 이

사건 아파트를 인도함으로써 이 사건 아파트에 관한 원고의 사용으로 인한 훼손과 새 임차인의 사용으로 인한 훼손가능성이 공존하게 되어 이 사건 아파트의 훼손과 원고의 사용 사이의 인과관계가 희석되는 결과를 초래한 점, ③ 을 제9호증(2010. 11. 24.자 견적서)의 작성자인 H 스스로 2011. 11. 24. 위 견적서를 날짜를 소급하여 작성하였음을 시인하고 있는 점(을 제22호증)3), ④ 원고의 의뢰로 주식회사 L가 2010. 11. 25.자로 작성한 견적서(갑 제4호증)상 이 사건 아파트 중 거실 마루바닥 보수공사비용은 230,000원, 거실 및 욕실 벽 타공사국 보수공사비용은 20,000원에 불과하여 피고의 의뢰로 H이 작성한 견적금액(3,056,000원)과 현격한 차이가 있는 점, ⑤ 특히 H이 작성한 견적서(을 제9호증)는 원고가 훼손한 것으로 보이는 부분과 무관4) 하거나 불필요5) 한 비용이 포함되어 있거나 이 사건 변론과정에서 확인되는 훼손 부분보다 훨씬 더 넓은 면적을 공사대상을 하고 있는 것6) 으로 보여 원고가 훼손한 부분 자체에 대한 견적으로 보기는 어렵고, 위 견적서에서 원고가 훼손한 부분 자체에 대한 견적만 분리하기도 쉽지 않은 점(위와 같은 사정에 비추어 피고는 H에게 원고의 원상복구의무와 무관한 부분까지 포함한 견적을 의뢰한 것으로 보는 게 자연스럽다), ⑥ 이 사건 임대차계약 종료 후 당심 변론종결 시까지 H이 작성한 견적서(을 제9호증)에 따라 실제로 원상복구를 위한 공사가 진행되었다고 볼만한 아무런 정황도 확인하기 어려운 점 등에 비추어, 원고가 훼손한 부분을 원상복구하는 데 피고가 현관문 열쇠대금으로 지출한 것으로 확인되는 위 200,000원7)

을

넘어 3,000,000원 이상의 비용이 소요되었다거나 소요될 필요가 있다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(3) 임대차계약서에 임차인의 원상복구의무를 규정하고 원상복구비용을 임대차보증금에서 공제할 수 있는 것으로 약정하였다 하더라도 임대인이 원상복구할 의사 없이 임차인이 설치한 시설을 그대로 이용하여 타에 다시 임대하려 하는 경우에는 원상복구비용을 임대차보증금에서 공제할 수 없다고 보아야 한다(대법원 2002. 1. 11. 선고 2001다58481 판결 참조).

이 사건을 보건대, 이 사건 임대차계약 당시 임차인인 원고의 원상복구의무를 규정하고 임대인인 피고가 그 원상복구비용을 임대차보증금에서 공제할 수 있는 것으로 약정하였으나, 피고는 원고를 대신하여 현관문 열쇠대금으로 200,000원을 지출한 이외에는 이 사건 아파트 중 원고가 훼손한

나머지 부분을 원상복구할 의사 없이 이 사건 아파트를 원고가 사용을 종료한 상태 그대로 새 임차인에게 임대하였다고 볼 수밖에 없는데, 위와 같은 법리는 이와 같은 경우에도 적용된다고 봄이 상당하므로, 위 나머지 부분에 관한 원상복구비용은 그 비용의 다과를 불문하고 임대차보증금에서 공제할 수 없다.

(4) 따라서 피고의 위 임대보증금 반환 주장은, 원고가 반환받았음을 자인하는 255,000,000원과 피고가 원고를 대신하여 원상복구비용으로 지출하였다고 봄이 상당한 200,000원의 합계액인 255,200,000원의 범위 내에서 이유 있고, 위 금원을 초과한 부분에 해당하는 주장은 이유 없다.

3) 소결론 그렇다면 피고는 원고에게 반환되지 않은 임대차보증금 9,800,000원(= 265,000,000원 - 255,200,000원) 중 원고가 구하는 3,000,000원 및 이에 대하여 원고의 이 사건 아파트 인도일 다음 날인 2010. 11. 14.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 당심 판결선고일인 2020. 8. 21.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 위자료 7,000,000원 청구 부분에 관한 판단

일반적으로 채무자의 채무불이행으로 채권자에게 손해가 발생한 경우, 그로 인하여 채권자가 받은 정신적 고통은 재산적 손해에 대한 배상이 이루어짐으로써 회복된다고 볼 것이다(대법원 1994. 12. 13. 선고 93다59779 판결 등 참조).

이 사건을 보건대, 원고가 입은 손해는 임대인인 피고로부터 임대차보증금을 제때 반환받지 못함으로써 발생한 임대차보증금 및 그에 대한 지연손해금 상당의 경제적 손해로 볼 수 있는데, 이는 제2의 나.항에서 살펴본 바와 같이 임대차보증금의 반환과 그에 대한 지연손해금의 지급으로써 회복된다고 보이고, 달리 원고에게 이를 초과하는 정신적 손해가 발생하였다고 볼만한 증거가 없다. 그렇다면 원고의 위자료 청구에 관한 주장은 이유 없다.

3. 결론

따라서 당심에서 감축된 원고의 임대차보증금반환청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 임대차보증금반환청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을

일부 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결 중 위 인정 금원에 관한 원고 패소부분을 취소하고, 피고에게 위 금원의 지급을 명하며, 원고의 나머지 항소 및 당심에서 추가된 원고의 위자료청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이순형

판사김정민

판사김병룡

1) 원고와 피고가 이 사건 아파트의 인도일에 관하여 명확한 언급을 하고 있지 않으나, 원고와 피고가 이 사건 소송에 이른 경위에 비추어 뒤에서 살펴보는 을 제1호증(영수증)의 작성일자이자 피고가 새로운 임차인과 체결한 임대차계약상 임대차기간 개시일인 2010. 11. 13.에 원고가 피고에게 이 사건 아파트를 인도하였다고 봄이 상당하다.

2) 아래에서 살펴보는 바와 같이 피고가 일응 양립하기 어려운 임대차보증금 전액 변제 주장과 원상복구비용 3,000,000원을 공제한 금액을 변제하였다는 주장을 동시에 하면서 그중 어떤 주장도 명시적으로 철회하지 아니하므로, 위 주장을 모두 판단하기로 한다.

3) 을 제22호증 사실확인서에 기재된 "2011년 11월 24.일"을 "2010년 11월 24.일"의 단순 오키로 볼만한 아무런 정황도 확인할 수 없다.

4) 을 제9호증 견적서상 마루보수 공사 중 '침실' 부분은 피고가 원고에 의하여 훼손되었다고 주장하지도 않은 부분이고, 피고가 이미 2010. 12. 9.에 열쇠대금으로 200,000원(을 제19호증)을 지출한 점에 비추어 잠금도어 교체시공 공사비용으로 850,000원을 책정한 것은 이 사건과 관련성을 인정하기 어려우며, 피고가 거론하는 원고의 훼손 부분과 그 정도에 비추어 보수업자가 직접 보수공사를 하는 이외에 별도로 '관리실 납부 및 동의서 징구'나 '폐기물 처리 및 잡역' 비용을 지출할 필요성이 있다고 보기도 어렵다.

5) 을 제9호증 견적서상 욕실 타일 보수공사 자재 '1박스'나 실크 벽지 작업비용 '220,000원'은 을 제21호증의 영상에서 욕실 타일과 거실 벽면에 각각 두 개의 구멍만 확인되는 것을 고려하면 과도한 것으로 보인다.

6) 을 제9호증 견적서상 마루보수 공사 중 '5평~6평(여유 면적 포함)' 부분은 을 제6호증의 영상에서

확인되는 원고가 훼손한 부분보다 현저히 넓다.

7) 위 200,000원의 지출 명목과 지출 시기상 피고가 새 임차인의 요구로 잠금열쇠를 설치하여 주는 데 위 금원을 지출한 것으로 볼 수 있고, 이는 원고의 원상복구를 대신한 것으로 봄이 상당하다.