

서울중앙지방법원 2021. 2. 16 선고 2019나43155 판결 [보증금반환 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 강나루

변 론 종 결 2021. 1. 26.

판 결 선 고 2021. 2. 16.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2019. 7. 9. 선고 2018가단49490 판결

주 문

1. 제1심판결 가운데 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
2. 피고는 원고에게 8,000,000원과 그 가운데 5,000,000원에 대하여는 2018. 10. 3.부터, 3,000,000원에 대하여는 2019. 2. 12.부터 각 2021. 2. 16.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 15%로 각 셈한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 항소와 이 법원에서 확장한 청구를 각 기각한다.
4. 소송 총비용 가운데 50%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 250,000,000원과 그 가운데 120,000,000원에 대하여는 2018. 8. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지, 130,000,000원에 대하여는 2015. 10. 24.부터 2018. 8. 13.까지, 각 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 15%로 각 셈한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 손해배상청구 부분에 관한 청구취지를 확장하였다).

2. 항소취지

제1심판결 가운데 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 56,600,000원과 이에 대하여 2018. 8. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 15%로 각 셈한 돈을 지급하라1).

이 유

1. 이 법원의 심판범위

원고는 제1심에서 피고를 상대로 임대차보증금 120,000,000원, 손해배상금 56,600,000원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하였는데 제1심판결은 위 임대차보증금 반환청구는 인용하고 손해배상청구는 모두 기각하였는바, 이에 원고만이 항소하면서 손해배상금에 관한 청구취지를 130,000,000원으로 확장하였으므로, 이 법원의 심판범위는 위 손해배상금 130,000,000원과 이에 대한 지연손해금 청구에 한정된다.

2. 기초 사실

가. 원고는 2015. 10. 26. 서울 동작구 C건물 제2층 D호 주택(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)에 관하여 소유자인 E를 대리한 E의 장인 F과 사이에 임대차보증금 120,000,000원(계약금 8,000,000원은 계약 시 지급, 잔금 112,000,000원은 2015. 10. 31. 지급), 기간 2015. 10. 31.부터 2017. 10. 31.까지로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 그

무렵 E에게 120,000,000원을 지급하고 원고의 딸 G와 함께 입주하였다. 한편 이 사건 임대차계약 제7조는 “임대인 또는 임차인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행할 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 이 경우 계약당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에 대하여 청구할 수 있으며 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.”고 정하고 있다.

나. 원고는 2018. 5. 19.부터 이 사건 주택의 방 천장이 빗물이 젖어있고 곰팡이가 슬고 있으므로 시급하게 옥상 방수공사를 해줄 것을 요구하였으나, E은 2018. 6. 30. 원고에게 방수공사를 해줄 수 없다는 입장을 밝혔다.

다. 이에 원고는 2018. 7. 2. E에게 이 사건 주택에서 더 이상 거주할 수 없다고 통지하였고 2018. 8. 14. 이사를 하면서 위 주택을 인도하였다.

라. E은 2017. 8. 5. H 주택재개발정비사업조합과 위 주택에 관하여 신탁계약을 체결하고, 위 조합은 2017. 9. 14. 피고와 이 사건 주택에 관하여 재신탁계약을 체결하고 같은 날 재신탁등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 29호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

3. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 임대인인 E의 임대차목적물 수선의무 불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였으므로 피고는 원고에게 손해배상금 130,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고

원고의 주장과 달리 이 사건 임대차계약은 원고와 E의 합의로 해지되었으므로 피고는 원고에게 손해배상금을 지급할 의무를 지지 않는다. 또한 원고는 재산상 및 정신적 손해배상을 구하나, 이 사건 임대차계약의 해지로 원고가 어떠한 손해를 입었다고 보기 어렵다.

4. 판단

가. 이 사건 임대차계약의 해지

임대차계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을, 계약 존속 중 그 사용수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로(민법 제623조), 목적물에 파손 또는 장해가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면, 임대인은 그 수선의무를 부담한다. 이때 임대인의 수선의무를 발생시키는 사용수익의 방해에 해당하는지 여부는 구체적인 사안에 따라 목적물의 종류 및 용도, 파손 또는 장해의 규모와 부위, 이로 인하여 목적물의 사용수익에 미치는 영향의 정도, 그 수선이 용이한지 여부와 이에 소요되는 비용, 임대차계약 당시 목적물의 상태와 차임의 액수 등 제반 사정을 참작하여 사회통념에 의하여 판단하여야 한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다107405 판결 참조).

나아가 임차인이 상당한 기간을 정하여 임대인에게 수선의무의 이행을 최고하였음에도 임대인이 임차 목적물을 수선하지 아니하여 계약에서 정한 용도에 따라 목적물을 사용수익할 수 없게 된 때에는 임차인은 임대차계약을 해지하고, 그에 따른 손해의 배상을 구할 수 있다.

이 사건에 관하여 보건대 을5, 6호증의 각 영상에 의하면 임대인 E의 대리인인 F이 이 사건 주택 내부 벽면에 도배를 해주고, 싱크대 및 싱크대 위 서랍을 교체해준 사실은 인정된다. 그러나 앞서 든 증거, 갑8 내지 10, 15, 38호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 원고는 2018. 5. 19. E에게 이 사건 주택 방안에 곰팡이가 핀 사진을 보내며 천장이 젖어있고 곰팡이가 집 전체에 퍼져있어 계속 환기를 시키고 있음에도 달리 방법이 없다며 딸 G가 천식약을 먹고 있으므로 급히 옥상 방수공사를 해달라고 요구하였으나, E은 2018. 5. 23. 공사와 관련하여 견적을 봐줄 사람이 올 때까지 기다려달라는 내용의 회신을 보낸 점, ② 이후 원고는 같은 해 5. 28., 6. 9., 6. 20., 6. 22., 6. 29. 각 곰팡이로 인한 피해를 호소하며 수리를 독촉하는 내용의 문자메시지를 보냈으나 E은 2018. 6. 30. 최종적으로 수리를 해줄 수 없다는 입장을 밝힌 점, ③ 원고는 2018. 7. 2. 썩은 집에서 더 이상 살 수 없다는 입장을 밝히고 이사를

가겠다면 임대차계약 해지의 의사를 통지하였던 점, ④ 원고가 이 사건 주택에서 거주하는 동안 그 내부 벽면에 상당한 면적의 곰팡이가 발견되었던 점 등을 고려하면, 이 사건 주택의 누수 및 곰팡이 상태는 임차인인 원고가 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것을 넘어선 것으로 보이므로, 임대인인 E은 원고에 대하여 이 사건 주택의 수선의무를 부담한다고 할 것이고, 그럼에도 불구하고 E이 위 의무를 제대로 이행하지 아니하였고, 이와 같은 임대인의 귀책사유로 인하여 원고가 이 사건 주택을 그 임차목적에 따라 거주할 수 없게 되었다고 봄이 상당하다.

한편 앞서 본 바와 같이 원고가 E에게 한 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 2018. 7. 2. 도달하였으므로, 이 사건 임대차계약은 그 무렵 종료되었다 할 것이다.

나. 손해배상청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약은 임대인인 E의 귀책사유로 해지되었고 원고와 E이 이 사건 임대차계약 제7조에 따라 ‘손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다’고 약정한 사실은 앞서 본 것과 같다.

그러므로 이 사건 임대차계약 체결 당시 E과 사이에, 원고는 계약금 8,000,000원을 채무불이행에 따른 손해배상액으로 예정했다고 봄이 상당하고, 달리 원고와 E이 위 계약조항에서 말하는 ‘별도의 약정’을 체결하였다거나, 위 계약조항이 손해배상액의 예정이 아닌 다른 의미로 해석되어야 한다고 볼 만한 반증이 없다. 따라서 E의 수선의무 불이행으로 이 사건 임대차계약이 해지된 이상 피고는 원고에게 손해배상금으로 이 사건 임대차계약상의 계약금 상당액인 8,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 배상할 책임이 있다.

한편 원고는 피고에게 위 위약금을 넘어 원고가 입은 추가 손해의 배상을 구하고 있다. 그러나 민법 제398조에서 정하고 있는 손해배상액의 예정은 손해의 발생사실과 손해액에 대한 증명의 곤란을 덜고 분쟁의 발생을 미리 방지하여 법률관계를 쉽게 해결하고자 하는 등의 목적으로 규정된 것이고, 계약 당시 손해배상액을 예정한 경우에는 다른 특약이 없는 한 채무불이행으로 인하여 입은 통상손해는 물론 특별손해까지도 예정액에 포함되고 채권자의 손해가 예정액을 초과한다 하더라도

초과 부분을 따로 청구할 수 없다(대법원 1993. 4. 23. 선고 92다41719 판결, 대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다10382 판결, 대법원 2012. 12. 27. 선고 2012다60954 판결 등 참조). 따라서 앞서 본 것처럼 계약금 8,000,000원이 위약금으로 원고에게 지급되는 이상, 이를 초과하는 원고의 손해배상청구는 더 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 손해배상금 8,000,000원과 그 가운데 5,000,000원에 대하여는 그 이행청구일 다음 날인 2018. 10. 3.부터(원고는 2015. 10. 24.부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 채무불이행으로 인한 손해배상채무는 성질상 그 이행의 기한이 없는 채무라 할 것이어서 채무자가 그 이행청구를 받은 때로부터 비로소 지체책임을 지므로, 피고의 이행지체책임은 그 이행을 구하는 원고의 2018. 9. 20.자 청구취지 확장신청서가 피고에게 송달된 다음 날인 2018. 10. 3.부터 발생한다), 3,000,000원에 대하여는 그 이행청구일 다음 날인 2019. 2. 12.부터(원고는 2018. 9. 20.자 청구취지 확장신청서에서 손해배상금에 관한 청구취지를 5,000,000원만 확장하였고 이후 2019. 2. 11.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서로 손해배상금을 56,600,000원으로 확장하였는데, 이는 같은 날 피고에게 송달되었다. 따라서 나머지 3,000,000원에 대한 지연손해금은 원고의 2019. 2. 11.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 다음날인 2019. 2. 12.부터 발생한다) 각 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2021. 2. 16.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%로 각 셈한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결 론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결의 일부는 이와 다른 결론을 내려 부당하므로 이를 취소하고, 이 법원에서 추가로 인정한 위 돈의 지급을 명하며, 제1심판결의 나머지 부분은 정당하므로 이에 대한 원고의 나머지 항소와 이

법원에서 확장한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 노태현, 판사 김창현, 판사 김용한

1) 원고는 당초 항소장에서 항소취지에 대하여 “제1심판결 가운데 원고 패소 부분을 취소한다.”고 하면서도 “피고는 원고에게 5,000,000원과 이에 대하여 2018. 8. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 15%로 각 셈한 돈을 지급하라.”고 기재하였는데, 원고가 2020. 11. 16.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에 의하여 위와 같이 청구취지를 정리하였고 원고의 이 법원 청구취지 확장 부분이 제1심판결 가운데 원고 패소 부분을 초과하는 점에 비추어 원고가 제1심판결 가운데 원고 패소 부분 전부에 대해 항소한 것으로 선택하기로 한다(단 지연손해금에 관한 부분은 원고가 기재한 내용을 따른다).