

서울중앙지방법원 2023. 5. 16 선고 2021가단5298662 판결 [임대차보증금반환청구]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한결 담당변호사 도종호

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 변호사 이홍식

변 론 종 결 2023. 4. 4.

판 결 선 고 2023. 5. 16.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 금 129,426,437원 및 이에 대하여 2020. 10. 22.부터 다 갚는 날까지 연 17%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 금 129,426,437원 및 이에 대하여 2020. 10. 22.부터 다 갚는 날까지 연 18%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 G와 사이에 2010. 9. 8. 서울 강서구 H 외 5필지 및 그 지상 I건물 지하 1층 J호 2,249㎡(이하 '이 사건 점포'라 한다)에 관하여 원고 판매시설인 슈퍼마켓 사업 영위 목적으로, 임대차기간 2010. 9. 11.부터 2020. 9. 10.까지, 임대차보증금 10억 원, 월차임 1,700만 원(부가가치세 별도), 지연손해금을 연 18%로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 이 사건 점포에서 'K 발산점'을 운영하였으며, 2015. 7. 13. 이 사건 점포 소유권을 이전받은 피고들과 사이에 이 사건 임대차계약에 기한 임대인 지위를 피고들이 그대로 승계하기로 합의하였다. 이 사건 임대차계약 중 이 사건과 관련한 조항은 아래와 같다.

제16조(명도 및 임대차보증금의 반환)

- ① 본 계약이 종료된 경우 임차인은 임대차목적물을 30일 이내에 임차인이 설치한 시설물 일체를 철거하고, 임대인이 사용수익할 수 있는 상태로 임대인에게 명도하여야 하며, 임대인은 명도를 받음과 동시에 임대차보증금 전액을 현금으로 임차인에게 반환하여야 한다. 단, 철거기간 중 임차인은 월차임을 적용하지 아니한다.
- ② 임차인이 위 1항 기간까지 임대차목적물을 명도하지 않을 경우 임대인의 비용으로 원상복구하고, 그 비용을 공제한 임대차보증금 잔액을 임차인에게 지급한다.
- ③ 1항에서 기한 내 어느 일방이 의무(명도, 임대보증금 등 반환)의 이행 준비를 모두 마치고 통지하였음에도 불구하고 상대방이 정당한 사유 없이 본인의 의무 이행 준비를 지체하는 경우 상대방이 동시 의무이행 준비를 완료하기까지 다음 각 호와

같이 청구할 수 있다.

가. 임대인의 경우 임차인이 명도의무 이행준비 완료시까지 임대료, 원상복구비용

및 이에 대하여 연 18%의 이율을 적용하여 산정한 연체료

나. 임차인의 경우 임대인이 임대차보증금 등 반환준비 완료시까지 임대보증금

등에 대하여 연 17%의 이율을 적용하여 산정한 연체료

④ 임차인이 본 계약을 위반하여 임대인이 손해를 입었을 경우 임대인은 임대차보

증금 등의 반환시 이를 상계 후 잔액만을 임차인에게 지급할 수 있다.

나. 원고는 이 사건 임대차 종기 무렵인 2020. 9. 13.부터 2020. 9. 24.경(다만, 도장공사는 주말인

2020. 9. 27.까지 완료하기로 특약)까지 L 주식회사(이하 'L'라 한다)를 통해 이 사건 점포 원상회복을

위한 철거공사, 공용벽체 타일공사, 벽체도장공사 등을 완료하고 '공사 완료 확인서'에 피고들로부터

권한을 위임받은 피고 B의 서명날인을 받았는데, 위 공사 완료 확인서에는 아래와 같은 수기 문구와

(1) 옆에는 공사업체인 L 측의 서명날인이, (2) 옆에는 피고 B의 서명날인이 있었다(이하 통틀어

'이 사건 수기 문구'라 한다).

(1) 엘리베이터(바닥, 버튼 박스 및 외부 턱 조성), 공용부 천정, 벽체보수, 외부간판철거(주말 내

완료조건)

(2) 원고 본사 협의 : 에스컬레이터 보수 및 외부주차장, 캐노피 보수(완료 후 명

도 예정)

다. 한편, 원고는 이 사건 점포에 관하여 전세권설정등기를 경료하였는데, 이에 기하여 2020. 10.

22. 임의경매(서울남부지방법원 M)를 신청하였고, 위 경매사건의 배당절차에서 원고에게

870,573,563원을 배당하는 내용의 배당표가 작성되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(각 가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하

같다)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약 제16조 제1항에 따른 임대차목적물 명도의무 이행 여부

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2020. 9. 10.경 기간만으로 종료하였고, 이 사건 임대차계약 제16조 제1항에서는 ① 임차인이 설치한 시설물 일체를 철거하고, ② 임대인이 사용수익할 수 있는 상태로 명도하는 것과 상환으로 임대인에게 임대차보증금 반환의무가 있다고 정하고 있으므로, 원고가 이 사건 점포에 관하여 임대차계약상의 명도 의무를 이행하였는지 여부에 관하여 본다.

앞서 인정한 사실에다, 앞서 든 증거들 및 갑 제8호증, 을 제5, 7, 12, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고는 임대인 측으로부터 원상회복 공사 완료 확인을 받은 2020. 9. 24.에는 피고에게 이 사건 임대차계약에서 정한 바에 따라 임대차목적물을 명도하였다 봄이 상당하다.

1) 이 사건 임대차계약에서는 원상회복 수리기간을 1개월로 정하고 그 기간 동안 임차인의 차임지급의무를 면제하고 있는바, 임대인 대표인 피고 B와, 이 사건 점포가 위치한 건물의 관리업체인 주식회사 N(이하 'N'이라 한다)은 L에 의한 원상회복 공사현장을 확인하였고, 이 사건 수기 문구로 일부 공사의 완료 여부나 진행 여부 등을 보류하는 외에 공사 완료 확인을 하여 주었다. 이는 적어도 보류한 일부 공사 부분과는 별개로 전체적으로 원고가 임대인에게 이 사건 임대차계약에서 정한 바에 따라 임대차종료 후로부터 1개월 내에 이 사건 점포를 임대인이 사용수익 할 수 있는 상태로 원상회복하였음을 확인하는 의사라 봄이 상당하다.

2) 이후 이 사건 수기 부분 중 공용부 천정, 벽체보수, 외부간판철거 등과 도장공사는 모두 완료된 것으로 보이며(을 제7호증의 1), 원고와 피고 측(관리업체인 N 포함) 사이에 원고에게 원상회복 의무가 있는지 여부가 다투어 진 것은 최종적으로 이 사건 수기 부분 중 ① 3호기 엘리베이터 수리(을 제14호증의 기재에 의하면 수기 문언과 별도로 공사 완료 확인서 작성 당시부터 이 부분 수리의무 존부는 분쟁이 있었다), ② 지하층과 1층을 연결하는 에스컬레이터 수리, ③ 외부 캐노피 수리와 이 사건 수기 부분에는 명시되어 있지 않으나, ④ 내외부 환풍구 철거비용으로 이는 공사 완료 확인과 별도로 협의가 진행되었으나 결국 결렬된 것으로 보인다.

3) 위 각 부분은 결국 최종적으로 수리가 이루어지지 않은 상태에서 이 사건 점포에 관한 경매가 진행되었고, 원고와 이 사건 점포 경락인인 주식회사 O 사이의 서울남부지방법원

2021머76960(서울남부지방법원 2021가합112766 인도 의무 부존재 확인의 소) 사건에서 '원고가 주식회사 O에 대하여 조정성립일인 2022. 1. 17. 현재 이 사건 점포 명도의무를 완료하였음을 확인'하는 내용의 조정이 성립되었는바, 위와 같은 사정 또한 위 각 부분의 수리 여부와 별론으로 이 사건 점포는 사용수익할 수 있는 상태였음을 뒷받침한다.

4) 또한 위 각 부분은 대부분 그 성격상 집합건물의 공용 부분으로서 공용 부분의 수리 및 유지 의무는 원칙적으로 이 사건 점포를 포함한 건물의 관리업체인 N에 있다 봄이 타당하고, 관리업체와 전유부분 점유자였던 원고 사이에 원고가 전적으로 점유사용하였다고 주장되는 공용 부분 파손에 관한 궁극적인 비용부담 책임 여부가 다투어지는 것과 별론으로(N과 원고 사이에서 이 부분 쟁점에 관하여 서울남부지방법원 2023나53605 호로 항소심이 진행 중임이 이 법원에 현저하다), 임대인인 피고들에게 집합건물의 공용 부분까지 원고에게 전유부분처럼 임대할 권한이 있다고 볼 아무런 증거가 없는 이상, 임대차종료 후 집합건물의 공용 부분의 노화 내지 파손까지 전유 부분 임차인의 임대인에 대한 임대차목적물 원상회복의무의 범위에 포함된다고 볼 합리적 이유가 없다. 원고가 관리업체에 승강기 유지비 및 보험료와 장기수선충당금을 포함한 관리비를 납입하여 온 점에 비추어 보아도 더욱 그러하다(원고는 피고들에게 장기수선충당금 반환을 구하고 있지 아니하다).

5) 피고들은 원고가 점포 안에서 피자집 운영을 위해 ④ 내외부 환풍구를 설치하였다고 주장하나, 을 제1, 2, 13호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(피고들은 P, Q에 대한 증인신청을 별도로 하지 아니하였다).

나. 피고의 임대차보증금 반환의무

따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 점포 공유자로서 임대인 지위를 승계한 피고들은 공동하여(대법원 1998. 12. 8. 선고 98다43137 판결 참조) 원고에게 원고가 구하는 임대차보증금 잔액 129,426,437원(1,000,000,000원 - 870,573,563원) 및 이에 대하여 이 사건 점포 명도일 이후로서 원고가 구하는 2020. 10. 22.부터 다 갚는 날까지 이 사건 임대차계약 제16조 제3항 나목에서 정한 연 17%의 약정이율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

[원고는 이 사건 임대차계약 제16조 제3항 가목에서 정한 연 18%의 약정이율이 적용되어야 한다고

주장하나, 계약서 문언상 임차인이 청구할 수 있는 임대인의 임대차보증금반환의무 지체시 손해배상에 적용되는 이율은 같은 항 나목에서 정한 연 17%임이 분명하므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.]1)

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 피고들은 이 사건 점포 명도가 이루어지지 않았다는 것을 전제로 임대차계약 종료일인 2020. 9. 10.부터 이 사건 점포 경매 종국일인 2021. 6. 24.까지의 미지급 차임(수리기간 1개월 분은 제함) 공제 주장을 하나, 이 사건 점포 명도가 2020. 9. 27.경 이루어졌음은 앞서 인정한 바와 같고(설령 그러하지 않더라도 갑 제7호증의 2의 기재에 의하면 2020. 9. 30. 폐업하여 사실상 사용수익하고 있지 아니하다), 원상회복 수리기간인 2020. 9. 10.부터 명도일인 2020. 9. 27.까지 기간 동안의 차임은 이 사건 임대차계약 제16조 제1항 단서에 의하여 그 지급의무가 면제되므로, 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 피고들은 (1) 원고가 ① 3호기 엘리베이터 수리비 9,345,600원, ② 지하층과 1층을 연결하는 에스컬레이터 수리비 79,227,500원, ③ 외부 캐노피 수리비 77만 원, ④ 내외부 환풍구 철거비용 3,850,000원, (2) 원고가 원상회복 없이 이 사건 점포에서 임의퇴거함으로써 피고들이 이 사건 점포 경락일까지 타 업체에 이 사건 점포를 임대하지 못하여 발생한 손해액 2020. 10.부터 2021. 5.까지의 관리비 34,169,550원, 2020. 9. 10.부터 2021. 6. 24.까지 기간 중 8개월 분의 차임 상당의 손해금 149,600,000원은 임대차보증금에서 공제하여야 한다고 주장하므로 살피건대, (1) 피고가 주장하는 위 각 수리 부분이 원고의 이 사건 점포 원상회복의무 범위에 포함되지 않는다는 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 나아가 이 부분 각 수리비용을 피고가 실제로 지출하였다는 증거도 없으며(을 제8호증의 2에 의하면, 관리업체인 N이 지출한 것으로 보인다), (2) 원고가 이 사건 임대차계약 상의 임대차목적물 명도의무를 이행하였음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 결국 이와 다른 전제에 선 피고의 위 각 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장원정

1) 다만, 착오로 인한 것으로 보이고, 1% 가량의 지연손해금 이율의 차이에 불과하므로, 소송비용은

피고들이 전부 부담하는 것으로 한다.