

수원지방법원 2019. 10. 10 선고 2018나88579 판결 [임대차보증금반환청구]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 해우 담당변호사 이치선

피고, 피항소인 B

변론 종결 2019. 9. 5.

판결 선고 2019. 10. 10.

제 1 심판결 수원지방법원 성남지원 광주시법원 2018. 10. 31. 선고 2018가소 200075 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 20,420,000원 및 이에 대하여 2017. 12. 28.부터 이 사건 소장부본송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다.피고는 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2017. 12. 28.부터 이 사건 소장부분송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 11. 19. 피고와 사이에 피고 소유의 광주시 C아파트 D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 임대차보증금 2억 8,000만 원, 임대차기간은 2011. 12. 28.부터 2013. 12. 27.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 위 보증금을 모두 지급하고 이 사건 아파트를 인도받았다.

나. 그 후 원고는 피고에게 보증금 명목으로 2013. 12. 28. 1,000만 원을, 2015. 12. 26. 4,000만 원을 추가로 각 지급하면서 이 사건 임대차계약을 2017. 12. 27.까지로 갱신하였다.

다. 원고는 이 사건 아파트 거주기간 동안 장기수선충당금 명목으로 797,720원을 피고를 대신하여 납부하였다.

라. 원고는 2017. 12. 23.경 이 사건 아파트에서 이사하면서 피고에게 위 아파트를 인도하였다.

마. 피고는 2017. 12. 28.경 원고에게 260,377,720원을 지급하였고 원고의 전세담보대출금 중 5,000만 원을 대위변제하였다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증의1, 제3, 4호증, 을 제7호증의1(가지번호 있는 것은 이를 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 청구원인 부분

위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 2017. 12. 27. 기간만으로 종료되었으므로, 피고는

특별한 사정이 없는 한 임대차보증금과 장기수선충당금 중 원고에게 반환하지 않은 나머지 돈 20,420,000원[=330,797,720원 - (260,377,720원 + 50,000,000원)] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변 부분

(1) 임차인은 임대차계약이 종료되는 경우 임대인에게 임차목적물을 원상회복할의무가 있는데, 원고는 이 사건 아파트를 사용하면서 안방을 제외한 방 3개의 바닥재,벽지, 현관 대리석, 거실의 폴리싱 타일, 화장실(세면대, 변기, 수납장, 바닥), 오븐 겹후드, 가스쿡탑, 인터폰, 싱크대 수전, 냉장고, 샤시 손잡이, 창고받침대, 걸레받이 등을 무단으로 훼손하였음에도 반환시 제대로 원상회복하지 않았고, 이에 피고는 원상복구비로 18,939,000원 및 기타 수리비를 지출하였으므로 위 원상복구비를 임대차보증금에 서 공제하고 남은 금액만을 지급할 수 있다고 주장한다.

(2) 임차인은 임차 목적물을 인도할 때까지는 선량한 관리자의 주의로 이를 보존할 의무가 있어, 이러한 주의의무를 위반하여 임대 목적물이 멸실, 훼손된 경우에는 그에 대한 손해를 배상할 채무가 발생하며, 임대 목적물이 멸실, 훼손된 경우 임차인이 그 책임을 면하려면 그 임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 입증하여야 할 것이다(대법원 1991. 10. 25. 선고 91다22605, 22612 판결 등 참조).

(3) 을 제2, 3호증, 제4호증의 1의 각 기재 및 영상, 제1심 법원의 검증결과 및 변론 전취지에 의하면

① 현관과 거실 바닥에 사용된 대리석의 색상이 변한 부분이 존재하고, 현관 입구 작은방은 기존 바닥재 색상과 다른 바닥재를 사용하여 수선되어 있는 부분이 있으며, 창문 손잡이가 떨어져 있고, 현관 입구 다른 작은방 역시 기존 바닥재색상과 다른 바닥재를 사용하여 수선되어 있는 부분이 있는 사실, ② 안방 바닥도 기존 바닥재 색상과 다른 바닥재를 사용하여 수선되어 있는 부분이 있고, 안방 창문은 열리지 않는 사실, ③ 거실 화장실에 있는 양변기 뚜껑의 연결 부분이 파손되어 있고,화장실 바닥 타일의 색상이 변해있는 부분이 있으며, 거실 베란다 입구 쪽 바닥에 부착되어 있는 타일에 금이 가 있고, 베란다 창고 선반 2개는 모두 휘어져 있는 사실, 4안방 화장실의 문틀과 벽타일에 훼손된 부분이 있고, 양변기 뚜껑의 연결부분이 파손되어 있으며, 세면대의 팝업부품은 고정된 채로 움직이지

않는 사실, ⑤ 주방에 설치되어 있는 냉장고 내부는 곰팡이, 먼지 등으로 오염되어 있고, 후드렌지를 비롯한 전자제품은 작동하지 않으며, 싱크대 수전 손잡이 부분이 파손되어 있고 싱크대 서랍 하나는 밖으로 빠져나온 채로 움직이지 않는 사실이 각 인정된다.

여기예다가 ⑥ 원고는 이 사건 아파트에서 반려동물을 기르면서 배설물을 적시에 치우지 않아 수년간 바닥재, 대리석, 타일에 배설물이 스며들게 하여 변색이 되게하였고, 원고가 이사짐을 모두 이 사건 아파트에서 반출했음에도 불구하고 그 냄새가 상당히 남아있을 정도로 이 사건 아파트가 배설물로 인한 오염이 심각했던 점, ⑦ 이 사건 아파트와 같은 동 위층인 E호의 모습과 비교하여 화장실, 주방에 발생한 곰팡이,부식의 범위 및 그 정도, 원인 등에 비추어 보면, 위 곰팡이와 부식의 정도는 통상적으로 임대차목적물을 사용하면서 발생할 수 있는 수준을 넘어서서 원고가 그 임대차목적물 보존에 관한 주의의무를 다하지 않음으로 인하여 확대된 것으로 판단되는 점, 8화장실 변기나 싱크대 수전 손잡이, 샴시 손잡이, 창고 받침대의 손상 형태에 비추어볼때 위 시설물들은 원고의 거주기간 동안 외부적 충격에 의하여 파손된 것으로서 자연적·일상적으로 발생한 것으로는 보이지는 않는 점, ⑨ 원고가 2011년경 이 사건 아파트에 거주하기 시작할 당시에는 화장실, 냉장고, 수도 시설 등에 고장이 없던 것으로 보이므로 위 시설물의 파손은 특별한 사정이 없는 한 원고의 귀책사유로 인한 것으로 보아야 하는 점, 10 원고가 퇴거 전 방 바닥재를 수선하였으나 바닥재 전체를 교체하는 것이 아니라 육안으로 물리적 훼손이 간 것이 분명한 부분만 선별적으로 교체하는 방식으로 시공을 한 것으로 보여 위 시공으로 인해 미관상 개선이 있다고 보기는 어려운 점(뿐만 아니라 원고가 시공한 방식으로서는 바닥재에 스며든 반려동물의 배설물로 인한 냄새 문제가 근본적으로 해결되었을 것으로 보이지도 않는다) 등의 앞서든 증거,갑 제2호증의2의 기재, 당심증인 F의 일부 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수있는 사정들까지 보태어 보면, 원고가 거주기간 동안 이 사건 아파트의 바닥재, 현관대리석, 거실의 폴리싱 타일, 화장실 세면대나 변기 부분, 싱크대 수전이나 오븐 후드등 가전제품, 샴시 손잡이를 파손하였거나 위 시설물을 원상회복하여야 할 의무가 있다 할 것이다.

나아가 원상복구에 필요한 비용에 관하여 보건대, 을 제5호증의1(가지번호 포함)의 기재에 의하면 피고는 이 사건 아파트 수리비로 17,000,000원을 지출하였고, 기타오븐, 가스쿡탑, 인터폰, 싱크대 수전 등의 교체로 추가로 비용을 지출한 사정이 인정되나, 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여

인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이사건 아파트가 2009년경에 건축되었고 임대차 기간이 약 6년에 이르는 점, 피고가 이사건 목적물을 수리함으로써 어느 정도 가치 상승은 있었을 것으로 보이는 점, 뒤에서 살펴보는 바와 같이 피고가 지출한 수리비 중에서는 원고가 원상회복의무를 진다고 볼수 없는 내역이 포함되는 점 등 제반 사정에 비추어볼 때 피고가 지출한 비용이 곧 손해액수라고 보기는 어렵다. 다만, 손해가 발생한 사실은 인정되나 구체적인 손해의 액수를 증명하는 것이 사안의 성질상 매우 어려운 경우에 법원은 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과에 의하여 인정되는 모든 사정을 종합하여 상당하다고 인정되는 금액을 손해배상 액수로 정할 수 있는데(민사소송법 제202조의2 참조), 앞서든 증거에 변론 전취지를 종합하여 인정할 수 있는 위와 같은 주택 물품의 손상 정도와 범위, 손상의 적정한 복구 방법, 피고가 제출한 견적서에 기재된 필요한 공사 범위와 금액, 피고 제출영수증 내역, 원고의 임대차 기간 등 제반 사정을 참작하여 이 사건 아파트의 원상복구에 필요한 비용은 10,000,000원이라고 산정함이 타당하다. 따라서 피고의 공제항변은 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

(4) 피고는 또한 이 사건 아파트 벽면에 발생한 벽지의 훼손도 원고의 귀책사유로 인한 것이라고 주장하나, 을 제2호증의2의 기재 및 영상만으로는 벽지의 훼손이 원고의 관리의무 위반으로 발생하였다거나 통상의 소모 범위를 넘어선다거나 그 수리비가 피고 주장과 같은 액수라는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 나머지 임대차보증금으로 10,420,000원(20,420,000원 - 10,000,000원)과 이에 대하여 이 사건 임대차계약이 종료된 다음 날인 2017. 12. 28.부터 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 제1심 판결선고일인 2018. 10. 31.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지청구는 이유 없어

기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로,원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정덕수, 판사 강두례, 판사 김정중