

수원지방법원 2021. 2. 18 선고 2020가단515851 판결 [임대차보증금 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2022. 5. 25 선고 2021나61109 판결

수원지방법원 2021. 2. 18 선고 2020가단515851 판결

전문

원고 A

피고 B

변론 종결 2021. 1. 21

판결선고 2021. 2. 18

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 6,122,660원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2006. 8. 2. 원고로부터 원고 소유의 화성시 C아파트 D호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 임대차보증금 5,500만 원, 임대차기간을 2년으로 정하여 임차한 다음, 임대차보증금을 원고에게 지급하고 이 사건 건물을 인도받아 그곳에서 거주해 왔다.

나. 피고는 임대차기간이 경과하자 수원지방법원 2009가단57923호로 원고를 상대로 임대차보증금의 반환을 구하는 본소를 제기하고, 이에 대하여 원고가 수원지방법원 2009가단94519호로 이 사건 건물의 인도 등을 구하는 반소를 제기하였는데, 위 사건의 진행 중이던 2009. 12. 9. 원고와 피고 사이에 아래와 같은 내용의 조정(이하 '이 사건조정'이라 한다)이 성립되었다.

조정조항

1. 원고는 피고에게 2009. 12. 18.까지 5,500만 원을 지급한다.
2. 피고는 원고에게 2009. 12. 18.까지 이 사건 건물을 인도한다.
3. 제1항과 제2항은 동시이행한다.
4. 피고는 원고로부터 제1항 기재 돈을 지급받으면 즉시 이 사건 건물에 관하여 마친 주택임차권등기의 말소절차 및 임차권등기신청 해제절차를 이행한다.
5. 피고가 이 사건 건물을 인도하였음에도 원고가 제1항 기재 돈을 지급하지 아니하는 경우 미지급한 돈에 대하여 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 지연손해금을 지급한다.
6. 원고가 제1항 기재 돈을 지급하였음에도 피고가 이 사건 건물을 인도하지 아니하는 경우 지급일 다음날부터 인도일까지 월 100만 원의 비율로 계산한 돈을 지급한다.
7. 피고의 나머지 본소청구와 원고의 나머지 반소청구를 각 포기한다.
8. 소송비용 및 조정비용은 각자 부담으로 한다.

다. 원고는 2009. 12. 18. 수원지방법원 2009년 금 제13148호로 피공탁자를 피고로 하여 임대차보증금 5,500만 원을 변제공탁하였다.

라. 피고는 2010. 1. 7. 원고에게 이 사건 건물을 2010. 1. 15.까지 인도하겠으니 이 사건 건물에서 인수절차를 밟되, 당일 원고가 이 사건 건물에 임하지 않으면 관리소장의 입회하에 이사하고 현관출입문 비밀번호를 'E'로 설정하고 원고로부터 받은 열쇠는 신발장 서랍에 넣어 두겠다는 내용이 담긴 내용증명우편을 보냈다.

마. 피고는 2010. 1. 15. 원고가 이 사건 건물에 나타나지 않자 관리소장 입회하에 이사를 마치고 현관출입문 비밀번호를 'E'로 설정하고 원고로부터 받은 열쇠를 신발장서랍에 넣어두었고, 같은 날 이사업주의 인도확인서 등 관련서류를 공탁관에게 제출하고 위 공탁금 5,500만 원을 수령하였다.

바. 피고는 2010. 1. 18. 이 사건 건물의 인도지연에 따른 지연배상금을 2010. 1. 15. 까지 28일간으로 보아 산정한 933,333원(= 100만 원 x 28/31, 원 미만은 버림)으로 산정한 다음 여기에서 피고가 임대차기간 동안 납부한 이 사건 건물에 관한 장기수선충당금 156,320원을 뺀 나머지 777,013원(= 933,333원 - 156,320원)을 초과한 777,500원을 원고에게 송금하였다.

[인정근거] 갑 제1,2호증,을 제1내지 8호증의 각 기재,변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원상회복의무 불이행에 따른 손해배상청구

1) 원고는,피고가 이 사건 건물을 임차하여 사용하면서 훼손된 장판, 벽지,양변기, 내력벽,현관 출입키, 빨래건조대장 등을 훼손하고도 그 원상회복의무를 이행하지 아니하였으므로,그 원상회복에 소요되는 비용 4,533,500원 상당의 손해를 원고에게 배상할의무가 있다는 취지로 주장한다.

2) 살피건대,갑 제3내지 10호증의 각 기재만으로는 원고가 이 사건 건물을 임차 하여 사용하면서 장판,벽지 등을 훼손하고도 그 원상회복의무를 이행하지 아니하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로,원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 건물의 인도지연에 따른 손해배상청구

1) 원고는, 피고가 임대차보증금을 반환받고도 2010. 2. 27.에야 이 사건 건물을 인도하였으므로,피고에 대하여 인도의무지체에 따른 손해배상금 1,589,160원의 지급을구한다는 취지로 주장한다.

2) 살피건대, 이 사건 조정에서 원고가 2009. 12. 18.까지 임대차보증금 5,500만 원 을 지급하였음에도 피고가 이 사건 건물을 인도하지 아니하는 경우 피고가 원고에게임대차보증금 지급일 다음날부터 인도일까지 월 100만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하기로 하는 내용으로 조정이 성립된 사실,원고가 이 사건 조정이 성립된 후 2009.12. 18. 피공탁자를 피고로 하여 임대차보증금 5,500만 원을 변제공탁한 사실, 피고가2010. 1. 7. 원고에게 이 사건 건물을 인도하겠다고 통지한 다음,2010. 1. 15. 원고가이 사건 건물에 나타나지 않자 관리소장 입회하에 이사를 마치고 현관출입문 비밀번호를 'E'로 설정하고 원고로부터 받은 열쇠를 신발장 서랍에 넣어둔 사실, 피고는 같은날 이사업체의 인도확인서 등을 법원에 제출하고 위 공탁금 5,500만 원을 수령한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면,피고가 2010. 1. 15. 이 사건 건물에서 이사를 마치고 원고에게 고지한 대로 열쇠와 출입문 비밀번호를 재설정하여 둠으로써 건물의 인도의무의이행을 완료하였다고 봄이

상당하므로, 피고는 일응 원고에게 2009. 12. 19.부터 2010. 1. 15.까지 28일간의 지연배상금 933,333원(= 100만 원 x 28/31)을 지급할 의무가 있다.

3) 그런데 피고가 이 사건 건물을 임차하여 사용한 2006. 8. 22.부터 2010. 1. 15.까 지 기간 동안 발생한 이 사건 건물에 관한 장기수선충당금을 납부한 156,320원을 납부하였고, 피고가 2010. 1. 18. 위 지연배상금 933,333원에서 위 장기수선충당금을 공제한 나머지 777,013원(= 933,333원 - 156,320원)을 초과한 777,500원을 원고에게 지급한 사실을 앞서 본 바와 같으므로, 이로써 피고의 원고에 대한 위 지연배상금채무를 모두 소멸하였다 할 것이니, 이를 지적하는 피고의 항변은 이유 있고, 결국 원고의 위주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이판결 한다.

판사 연윤희