

수원지방법원 2021. 9. 29 선고 2020나5249 판결 [임대차보증금 반환 청구]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

변 론 종 결 2021. 8. 18.

판 결 선 고 2021. 9. 29.

제1 심판결 수원지방법원 안산지원 2020. 9. 10. 선고 2019가소37209 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소부분을 취소하고, 그 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다. 피고는 원고에게 23,313,000원 및 이에 대한 2019. 8. 29.부터 2021. 9. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 23,543,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 22.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 6. 5. 피고로부터 시흥시 C 401㎡ 지상 근린생활시설 1층 239.12㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 임대차보증금 25,000,000원, 월 차임 2,300,000원(부가가치세 별도), 임대기간 2017. 6. 25.부터 2019. 6. 25.까지로 정하여 임차하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 임대차 계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 개인사업자로서 이 사건 건물에서 D이라는 상호로 농산물가공업을 영위하였고, 원고와 피고는 2019. 6. 22. 임대기간을 2019. 6. 25.부터 2021. 6. 25.까지로 정하여 이 사건 임대차계약과 동일한 조건으로 갱신하는 계약을 체결하였다.

다. 2019. 7. 14. 02:56경 이 사건 건물에 미확인 단락에 의한 전기적 요인으로 화재(이하 ‘이 사건 화재’라 한다)가 발생하여 컨테이너, 냉동고, 낚시용품 등이 소훼되었다.라. 원고는 2019. 7. 17. E으로부터 시흥시 F 324㎡ 토지 및 그 지상 건물 176.47㎡를 임대차보증금 15,000,000원, 월 차임 1,800,000원(부가가치세 별도), 임대기간 2019. 7. 22.부터 2021. 7. 21.까지로 정하여 임차하는 내용의 계약을 체결하였고, 같은 달 22. 위 건물에서 영업을 재개하였다.

마. 피고는 이 사건 화재 발생 이후에 이 사건 건물을 재시공하여 2019. 9. 25.경 준공되었고, 2019. 10. 30. G에게 이 사건 건물을 임대차보증금 23,000,000원, 월 차임 2,300,000원(후불 지급), 임대기간 2019. 11. 23.부터 2021. 11. 22.까지로 정하여 임대하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 별도 임대차 계약’이라 한다)을 체결하였다.

바. 경기시흥경찰서는 2019. 10. 13. 이 사건 화재에 대하여 ‘CCTV 영상 및 시흥소방서 화재감정 결과 내용을 볼 때 방화나 실화에 대한 범죄혐의점이 없다’는 이유로 내사종결 처분을 하였다.

사. 피고는 이 사건 제1심 판결 선고 이후인 2020. 9. 16. 원고에게 14,905,300원을 이체하였다.
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증. 을 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은
가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 피고에 의하여 일방적으로 해지되었으므로 피고는 원고에게 임대차보증금
25,000,000원에서 2019. 6. 25.부터 이 사건 화재가 발생한 2019. 7. 14.까지 발생한 월 차임
1,457,000원¹⁾을 공제한 나머지 23,543,000원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고의 이 사건 별도 임대차 계약에 따라 그 임차인으로부터 차임을 처음 지급받은 것이 2019. 12.
23.이고, 이 사건 건물의 재시공으로 원고가 약 2개월 동안 이 사건 건물을 사용할 수 없었다는 점을
고려하여, 피고는 원고에게 임대차보증금 25,000,000원에서 월 차임 3월분
7,590,000원(부가가치세 포함) 및 피고의 별도 임대차 계약에 따른 부동산중개수수료
2,504,700원의 합계 10,094,700원을 공제한 나머지 14,905,300원 및 그 지연손해금을 지급할
의무가 있다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

임차인은 임차물의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없고, 그
잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다(민법 제627조
제2항).

살피건대, 앞서 기초사실에서 든 증거, 을 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는
다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 건물에서 농산물가공업업을 영위하였으나 이 사건

화재로 그 사업과 관련된 컨테이너, 냉동고, 낚시용품 등이 소훼되어 잔존부분만으로 임차의 목적을 달성하기 어려웠던 점, ② 실제로 원고는 이 사건 화재 발생 직후에 다른 건물에 대한 별도의 임대차계약을 체결하여 영업을 재개하였던 점, ③ 피고 역시 이 사건 화재 발생 이후에 이 사건 건물을 재시공하였고, 이 사건에서도 이 사건 화재로 인하여 기존의 이 사건 건물을 사용할 수 없게 되었다고 자인하고 있는 점, ④ 이 사건 화재에 관하여 시흥소방서가 작성한 화재조사개요보고서 및 시흥경찰서가 작성한 내사종결보고에 의하더라도 이 사건 화재에 관한 원고의 과실을 인정하기는 어려운 점, ⑤ 원고와 피고의 2019. 8. 28.자 전화통화 내용에 의하면 원고와 피고는 묵시적으로 이 사건 임대차계약의 해지를 합의하고 그 보증금 반환의 시기에 대하여 주로 논의했던 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 화재로 이 사건 건물의 일부가 소훼되었고 나머지 잔존부분만으로는 원고가 그 임차의 목적을 달성할 수 없으며, 원고는 2019. 8. 28. 피고에게 이 사건 임대차계약의 해지 의사표시를 한 사실을 인정할 수 있다.

따라서, 이 사건 임대차계약은 원고의 위 해지 의사표시에 따라 2019. 8. 28.경 해지되었으므로(원고는 이 사건 화재가 발생한 2019. 7. 14.경 즉시 이 사건 임대차계약이 해지되었다는 취지로 주장하나, 원고가 해당 시점에 피고에 대하여 이 사건 임대차계약의 해지 의사표시를 하였다는 사실을 인정할 만한 아무런 증거가 없다) 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 공제 등 주장에 관한 판단

1) 차임 공제 주장에 관한 판단

피고의 차임 공제 주장에 관하여 살피건대, 앞서 기초사실에서 든 증거, 을 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 원고가 2019. 6. 25.부터 이 사건 화재가 발생한 2019. 7. 14.까지의 연체 차임 1,687,000원[천원 이하 반올림, (20일/30일) × 월 차임 2,530,000원(부가가치세 포함)]을 연체한 사실을 인정할 수 있는바, 이를 공제하고 남은 임대차보증금은 23,313,000원(= 25,000,000원 - 1,687,000원)이므로 피고의 이 부분 주장은 위 범위 내에서 이유 있다.

2) 손해배상2) 공제 주장에 관한 판단

피고의 손해배상 공제 주장에 관하여 살피건대, 을 제3호증의 기재에 의하면 피고가 이 사건 별도 임대차계약 체결에 따른 부동산중개수수료 2,504,700원을 공인중개사 H에게 지급한 사실을 인정할 수 있으나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 화재 발생에 관한 원고의 과실을 인정하기 어려우므로 원고에게는 피고가 지출한 위 부동산중개수수료에 대한 손해를 배상할 의무가 없는바, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 23,313,000원³⁾ (= 이 사건 임대차보증금 25,000,000원 - 원고의 미지급 월 차임 공제액 1,687,000원) 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약의 해지일의 다음날인 2021. 8. 29.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 9. 29.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 하는바, 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결 중 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다(다만 소송비용의 부담에 관하여는 민사소송법 제99조, 제101조 단서를 적용하여 피고에게 전부 부담하게 한다).

재판장 판사 엄기창, 판사 이지형, 판사 최호열

1) 천원 이하 반올림, 19일/30일 × 월 차임 2,300,000원

2) 피고는 별도 임대차 계약에 따른 부동산중개수수료 2,504,700원을 원고에게 반환하여야 하는 임대차보증금에서 공제하여야 한다고 주장하면서도 그 청구원인에 대하여는 명확히 밝히지 않고

있으나, 원고에게 원고의 과실로 발생한 이 사건 화재로 인한 손해배상을 구하는 취지로 선택한다.

3) 피고는 앞서 기초사실에서 본 바와 같이 이 사건 제1심 판결 선고 이후인 2020. 9. 16. 원고에게 14,905,300원을 이체하였으나, 가집행선고 있는 판결에 기한 집행의 효력은 확정적인 것이 아니고 후일 상소심에서 그 가집행의 선고 또는 본안판결이 취소되는 것을 해제조건으로 하는 것이므로 가집행선고에 기하여 채권자가 집행을 완료함으로써 만족을 얻은 경우에는 상소심에서 본안에 관하여 판단할 때에는 그 집행의 결과를 고려하지 아니하고 청구의 당부에 관하여 판단하여야 하므로(대법원 1995. 4. 21. 선고 94다58490, 94다58506 판결 등 참조), 당심에서는 피고의 위 이체 사실을 고려하지 않고 판단한다.