

수원지방법원 2022. 5. 25 선고 2021나61109 판결 [임대차보증금 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2022. 5. 25 선고 2021나61109 판결

수원지방법원 2021. 2. 18 선고 2020가단515851 판결

전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 B

변론종결 2022. 5. 11.

판결선고 2022. 5. 25.

제1심판결 수원지방법원 2021. 2. 18. 선고 2020가단515851 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 6,122,660원을 지급하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래에서 추가하거나 고쳐 쓰는 부분을 빼고는 제1심 판결의 이유 부분에 기재된 바와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

2. 추가하거나 고쳐 쓰는 부분

가. 제1심 판결문 제2면 제15행의 ‘건물게’를 ‘건물에’로 고친다.

나. 제1심 판결문 제3면 제21행부터 제4면 제3행까지의 내용을 다음과 같이 고친다.

『2) 살피건대, 원상회복의무 불이행에 따른 손해배상청구에서 피고의 의무불이행 사실은 이를 주장하는 원고에게 입증책임이 있는바, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고의 위 주장에 관하여 원고가 제출한 증거들은 대부분 원고가 이 사건 건물의 일부를 촬영한 사진들인데, 그 사진들의 정확한 촬영 시기를 알 수 없을 뿐 아니라, 그 사진들의 영상만으로는 이 사건 건물의 파손 여부 및 정도, 파손 시기, 파손이 이루어진 구체적인 위치, 파손의 원인 등을 명확히 알 수 없는 점, ② 이 사건 건물에 원고 주장과 같은 파손이 있다고 하더라도, 그 파손이 피고가 원고로부터 이 사건 건물을 임차하여 사용할 당시에 발생한 것이라거나, 피고의 행위로 인해 발생한 것임을 인정할 분명한 증거나 사정이 없는 점, ③ 원고가 주장하는 원상회복비용도 객관적 자료를 근거로 산정된 것으로 보기 어려운 점, ④ 원고는 피고가 이 사건 건물에서 퇴거한 날로부터 약 10년이 되는 시점에 이 사건 소를 제기한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 건물을 임차하여 사용하면서 이 사건 건물의 장판, 벽지, 바닥,

양변기 등을 파손 내지 훼손하고, 원고의 동의 없이 이 사건 건물에 관한 공사를 하여 건물의 일부를 변형시키는 등 이 사건 임대차계약에 따른 원상회복의무를 이행하지 아니하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.』

다. 제1심 판결문 제4면 제4행의 ‘따란’을 ‘따른’으로 고친다.

라. 제1심 판결문 제4면 제18행의 ‘위 인정사실에 의하면,’을 다음과 같이 고친다.『위 인정사실에, 원고는 피고가 이 사건 건물에서 퇴거한 2010. 1. 15.부터 이 사건 소를 제기한 2020. 1. 14.까지 약 10년 동안 피고에게 이 사건 건물의 인도를 구하지 않은 것으로 보이는 점, 앞서 본 바와 같이 피고가 2010. 1. 15. 이 사건 건물에서 퇴거하고, 건물 열쇠의 보관 위치 및 재설정한 건물 비밀번호를 원고에게 알려 준 행위는 이 사건 건물의 인도 의무에 대한 적법한 이행 제공으로 보이는 점 등을 보태어 보면,』

마. 제1심 판결문 제5면 제3행의 ‘장기수선충당금을 납부한 156,320원을 납부하였고’를 ‘장기수선충당금 156,320원을 납부하였고’로 고친다.

바. 제1심 판결문 제5면 제6행의 ‘지연배상금채무를’을 ‘지연배상금채무는’으로 고친다.사. 제1심 판결문 제5면 제8행과 제9행 사이에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『이에 원고는, 원고에게는 위 장기수선충당금을 부담할 의무가 없고, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약에서 장기수선충당금을 포함한 일체의 관리비를 피고가 부담하기로 약정하였으며, 장기수선충당금은 법원의 확정판결이 있어야 그 지급의무가 생기고, 피고가 위 장기수선충당금 상당액을 피고가 이 사건 조정에 따라 원고에게 지급하여야 할 지연손해금에서 임의로 상계 내지 공제한 것은 위 조정의 효력에도 위배되어 허용될 수 없다고 주장한다.

먼저 이 사건에서 위 장기수선충당금 156,320원의 부담주체가 누구인지에 관하여 살피건대, ① 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제17조에서는 규약에 달리 정한 바가 없으면 구분소유자는 그 지분의 비율에 따라 장기수선충당금 등 공용부분의 관리비용을 부담하도록 규정하고 있는 점, ② 구 주택법(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것) 제51조 제1항에서는 공동주택의 사용에 따른 장기수선충당금은 주택의 소유자로부터 징수하여야 한다고 규정하고 있고, 구 주택법 시행령(2011. 4. 6. 대통령령 제22893호로 개정되기 전의 것) 제66조 제5항에서는 공동주택의

사용자가 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 경우 소유자에게 그 반환을 구할 수 있다고 규정한 점, ③ 적립된 장기수선충당금으로 집합건물의 주요 시설을 교체 또는 보수하는 경우 구분소유자가 교체 또는 보수된 공용부분을 공유하게 되어 그 이익을 최종적으로 향유하게 되는 점, ④ 원고와 피고가 이 사건 임대차계약에서 일반관리비뿐 아니라 장기수선충당금까지 피고가 부담하기로 약정한 사실을 인정할 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 위 장기수선충당금의 부담주체는 소유자인 원고라 봄이 상당하다.

나아가 이 사건 조정에서는 위 장기수선충당금에 대하여는 별도로 정한 바가 없고, 그 밖에 확정판결이 있어야 피고가 장기수선충당금을 청구할 수 있다거나, 위 조정에 따른 원고의 피고에 대한 지연배상금채권에 대하여 피고가 원고에 대한 장기수선충당금 지급채권으로 이를 상계하는 것이 법률상 허용될 수 없다거나 이 사건 조정조항에 위배된다는 등의 원고의 주장은 아무런 법적 근거가 없는 독자적 주장으로서 받아들이기 어렵다.

4) 원고는 피고가 이 사건 조정조항을 불이행하였다고 주장하며 이 사건 조정조항에 따른 6,122,660원을 구하나, 피고가 이 사건 건물을 원고에게 적법하게 인도하고, 인도지연에 따른 지연배상금을 모두 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 법원에 현저하거나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 건물에서 퇴거할 무렵 피고가 이 사건 건물에 마친 주택임차권등기의 말소절차 등을 모두 이행한 사실이 인정되는바, 이에 따르면 피고는 이 사건 조정에서 정한 피고의 의무를 모두 이행하였다고 할 것이므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.』

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 염기창, 판사 김문성, 판사 정승화