

인천지방법원 부천지원 2016. 9. 28 선고 2015가단22184 판결 [보증금반환청구]

---

## 전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2016. 8. 24.

판결 선고 2016. 9. 28.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 84,256,334원 및 이에 대한 2015. 9. 5.부터 2016. 9. 28.까지는 연5%의, 그 다음 날부터 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.
4. 소송비용 중 10분의 3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 110,000,00원 및 이에 대한 2015. 9. 5.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. C은 부천시 오정구 D 대 778㎡, 위 지상 벽돌조 슬레이트지붕 및 목조기와지붕단층주택 90.974㎡, 시멘트블록조 슬레이트지붕 단층 부속사 21.82㎡, D 외 1필지 지상 시멘트벽돌조 1층 주택 29.75㎡, E 전 1,058㎡, F 전 121㎡(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 소유자였다. C은 이 사건 부동산에서 'G'이라는 상호의 음식점을 운영하였는데, 위 음식점 운영을 위하여 건축허가를 받지 않은 조적조 화장실 12㎡, 판넬조근생 30㎡, 조적조 근생 24㎡, 판넬조 근생 72㎡, 천막파이프 창고 14㎡, 판넬조 창고76㎡(이하 '이 사건 무허가건축물'이라고 한다)를 축조하여 이용하고 있었다.

나. C은 2009. 2. 2. 피고와 사이에 이 사건 부동산을 피고에게 매도하는 내용의 매매계약을 체결하면서, 동시에 피고로부터 이 사건 부동산을 임차하기로 하는 다음과 같은 계약을 체결하였다.

- 임대인 : 피고
- 임차인 : C
- 임대차목적물 : 이 사건 부동산
- 임대차보증금 : 100,000,000원
- 차임 : 월 15,000,000원, 매월 12일 후불 지급
- 임대차기간 : 2009. 2. 12.부터 2014. 2. 12.까지

다. C은 H과 'G' 영업을 동업하기로 하였다. 이후 H은 동업자로서의 지위를 피고에게 넘겼다. 이에, C은 2010. 8.경 피고에게 이 사건 부동산에 관한 임차인을 원고로 변경하여 줄 것을 요청하였고 피고가 이를 승낙하여, 원고와 피고 사이에 임대차계약체결일을 2009. 2. 2.로 소급한 다음과 같은 내용의 임대차계약이 체결되었다.

- 임대차기간 : 2014. 2. 12.까지
- 임대차보증금 100,000,000원(위 금원은 부동산 매매가액 중 매도인이 매수인인임대인에게 100,000,000원을 공제하여 받으므로 위 금원을 임대차보증금으로 대신하고 임대차계약이 종료되면 임대인은 임차인에게 반환한다),

○ 월 차임 : 15,000,000원

○ 제3조(관리비) 임차인이 월세 외 부담하는 부분은 다음과 같다.

① 관리비 : 개인 전기, 상하수도, 가스

② 관리비 외 다음 항목 : 임차인이 위 부동산을 임차하여 음식점으로 사용하면

서 발생하는 위 1의 비용 외 일체의 모든 비용

라. 원고와 피고는 2013. 8. 말경 임대차보증금을 150,000,000원, 월 차임 11,000,000원으로,

임대차기간을 2015. 8. 31.로 변경하기로 하여 다음과 같은 임대차계약(이하'이 사건

임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

○ 제3조 (관리비) 임차인이 월세 이외에 부담하는 부분은 다음과 같다.

① 관리비 : 개인 전기, 상하수도, 가스, 구청세금

② 관리비 외 다음 항목 : 임차인이 위 부동산을 임차하여 음식점으로 사용하면서

발생하는 위 1의 비용 외 일체의 모든 비용

○ 단 9월분 임대료는 12,000,000원 입금한다. 임대료 미납분 5,000,000원은 9월임대료 포함해서 17,000,000원 입금하기로 한다.

마. 원고는 2015. 8. 31. 임대차기간이 만료됨에 따라 2015. 9. 4. 이 사건 부동산에 서 퇴거하였고,

피고는 2015. 8. 15. 임대차보증금 중 40,000,000원을 원고에게 반환하였다.

[인정근거] 당사자 사이에 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 8호증(각 가지번호가 있는

것은 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 증인 C의 일부 증언, 이 법원의 부천시장, 부천시

오정구청장에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지를 종합

## 2. 당사자의 주장

### 가. 원고의 주장

원고는 이 사건 임대차계약이 기간만료로 종료됨에 따라서 2015. 9. 4. 이 사건 부동산을 피고에게

인도하였음에도 불구하고, 피고가 기존에 지급한 임대차보증금 중 110,000,000원을 반환하지

않는다고 그 지급을 구한다.

## 나. 피고의 주장

원고는 2015. 9. 7.경 이 사건 부동산에서 진흙구이기만을 수거하였을 뿐 집기비품, 업소용 냉장고 등을 그대로 남겨두었고, 이 사건 무허가건축물을 철거하지도 않았다. 이에 피고는 이 사건 부동산에 적치된 집기비품 등 쓰레기를 수거하고, 무허가건축물을 철거하였으므로, 원고가 퇴거한 날을 피고에게 이 사건 건물을 인도한 날이라고 볼 수 없고, 위 공사가 완료된 날을 인도일로 하여야 한다. 따라서, 피고가 원고에게 반환하여야 할 임대차보증금의 액수는 56,328,612원에 불과하고, 이는 쓰레기 등의 처리 및 무허가건축물 철거비용 22,000,000원, 2015. 9. 1.부터 공사 완료일인 2015. 10.5.까지의 임대료 상당의 손해 14,051,612원, 피고가 행정기관에 납부하지 않아 피고가 납부하여야 할 이 사건 무허가 건축물에 관한 이행강제금 미납료 20,277,000원을 미지급한 부동산 임대차보증금 110,000,000원에서 공제한 액수이다.

## 3. 판단

### 가. 관련 법리

1) 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에, 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 임차보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대인은 임차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 등 참조).

2) 임대차종료로 인한 임차인의 원상회복의무에는 임차인이 사용하고 있던 부동산의 점유를 임대인에게 이전하는 것은 물론 임대인이 임대 당시의 부동산 용도에 맞게다시 사용할 수 있도록 협력할 의무도 포함된다 할 것이지만, 임대차 종료 후 임차인이 법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환을 구함에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는 그로

인하여 임대인에 게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익을 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결).

나. 이러한 법리에 비추어 이 사건을 살펴본다.

#### 1) 이행강제금 공제 여부

갑 제2 내지 5호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 부천시장, 부천시 오정구청장에 대한 각 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 점유·사용하고 있던 이 사건 무허가건축물에 관하여 행정관청이 수차례 시설철거를 명하였고, 부천시 오정구청은 이 사건 부동산의 소유자인 피고에게 이에 관한 과징금 및 이행강제금으로 2010. 6. 28. 4,320,000원, 같은 날 2,205,000원, 2012. 2. 2. 7,894,000원, 2013. 11. 26. 5,160,000원, 2014. 12. 15. 906,000원, 2014. 12. 18. 10,891,000원을 각 부과한 사실, 이 중 원고 혹은 C이 2014. 2. 19.에 2010. 6. 28.자 과징금 및 이행강제금 4,320,000원 중 1,000,000원을, 2014. 3. 12. 2010. 6. 28.자 과징금 및 이행강제금 2,205,000원, 2012. 2. 2.자 7,894,000원을 각 납부한 사실, 20,277,000원은 미납상태인사실을 각 인정할 수 있다.

한편, 앞서 본 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약에 서는 임차인이 임대인에게 부담하는 차임·관리비 외 항목 중 '구청세금'이 있는 점, 원고 또는 C은 피고의 명의로 부과된 이행강제금 등의 일부를 행정기관에 직접 납부하여 온 점, 이 사건 무허가건축물은 원고 혹은 C의 영업을 위하여 사용되면서 철거보다는 이행강제금을 부담하면서라도 이를 이용하는 것이 더 수익창출에 도움이 되어 행정관청의 철거명령을 제대로 이행하지 아니하였던 것으로 보이는 점, 피고로서는 이행강제금을 부과받으면서까지 이 사건 무허가건축물을 유지할 필요가 없었을 것으로 보이는 점 등의 사정을 인정할 수 있다.

위와 같은 사실과 사정을 모두 종합하면, 원고는 이 사건 부동산 위에 설치된 이 사건 무허가건축물을 자신의 영업을 위하여 점유·사용하면서, 이에 대하여 행정기관에서 부과되는 세금 등이 있는 경우

이를 부담하기로 피고와 사이에 약정하였다고 봄이 상당하다.

따라서, 미납된 이행강제금을 임대차보증금에서 공제하여야 한다는 피고의 이부분 주장은 이유 있다.

## 2) 차임 상당 부당이득의 공제 여부

피고는 원고가 이 사건 임대차계약이 종료함에 따라 이 사건 부동산을 피고에게 인도할 의무가 있는데 인도일을 이 사건 부동산에 있는 무허가 건축물의 철거 및 쓰레기 철거에 필요한 공사가 종료된 2015. 10. 5.로 보아야 하므로, 그 때까지 발생한 차임 상당을 임대차보증금에서 공제하여야 한다고 주장한다.

그러나, 원고가 2015. 9. 4., 이 사건 부동산에서 퇴거한 이후로 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하고 있음을 인정할 증거가 없으므로, 임대차보증금에서 공제할 수 있는 부분은 2015. 9. 1.부터 2015. 9. 4.까지의 4일간의 차임 상당의 부당이득금(1,466,666원 =  $11,000,000 \times 4\text{일} / 30\text{일}$ , 원 미만 버림)에 한한다.

## 3) 철거 및 쓰레기 처리비용 공제 여부

### 가) 철거비용 공제 여부

전 임차인이 음식점으로 경영하던 점포를 임차인이 소유자로부터 임차하였다면 임차인에게 임대차 종료로 인하여 목적물을 원상회복하여 반환할 의무가 있다고 하여도 별도의 약정이 없는 한 그것은 임차인이 개조한 범위 내의 것으로서 임차인이 그가 임차 받았을 때의 상태로 반환하면 되는 것이지 그 이전의 사람이 시설한 것까지 원상회복할 의무가 있다고 할 수는 없다(대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035 판결 등 참조).

앞서 본 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 살펴보면, 이 사건 무허가 건축물은 원고와 피고 사이의 최초 임대차계약 이전에 이미 설치되어 있었던 것인 점, 피고는 이미 이 사건 무허가 건축물이 이 사건 부동산에 설치되어 있는 것을 알고 있으면서 이를 매수한 것으로 보이는 점, 달리 원고와 피고 사이에 이 사건 무허가 건축물의 철거에 관한 별도의 합의를 한 바는 없는 점, 원고와 피고 사이의 최초 임대차계약서에 의하면, '임차인은 본 계약의 종료 또는 해지와 동시에 부설한 설비, 칸막이, 구조물 또는 기타의 구조시설을 임차인의 비용으로 철거하여 계약당시의 상태로 원상복구하여야 한다'는 규정이 있으나 이 사건 임대차계약에는 동일한 규정이 없을 뿐만 아니라, 위

규정에 의하더라도 임차인은 '계약당시의 상태'로 원상복구하는 의무만을 지고 있는 점 등의 사정을 인정할 수 있는바, 위와 같은 사정에 비추어 본다면 피고가 제출한 증거를 모두 보더라도 피고의 위 주장을 그대로 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

#### 나) 쓰레기 처리비용 공제 여부

앞서 본 각 증거 및 증인 I의 일부 증언을 종합하면, 원고가 이 사건 부동산에 서 퇴거하면서 쓰레기 등을 제대로 처리하지 않은 사실, 피고는 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 무허가건축물 철거 및 쓰레기 처리를 위하여 22,000,000원을 지출한 사실, 그 중 쓰레기 처리를 위한 부분은 그 중 최소 4,000,000원인 사실을 인정할 수 있다. 따라서, 피고의 이 부분 공제 주장은 이유 있다(원고는 2015. 9. 8. J에게 쓰레기등을 수거하도록 하여 그 대금으로 1,300,000원을 지급하였다고 주장하나, 증인 J의 증언, 갑 제6호증의 1의 기재만으로 원고측이 위임한 J가 이 사건 부동산에서의 쓰레기를 모두 수거하여 갔다고 보기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다).

#### 4) 소결

따라서, 피고가 원고에게 반환하여야 할 임대차보증금은 84,256,334원(=110,000,000원 - 20,277,000원 - 1,466,666원 - 4,000,000원) 및 이에 대하여 원고가 이 사건 부동산에서 퇴거한 다음 날인 2015. 9. 5.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2016. 9. 28.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 청구 중 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하기로 하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 한다.

판사 김경선