

인천지방법원 부천지원 2024. 4. 25 선고 2023가단112259 판결 [보증금 등 반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 백양

담당변호사 노하영, 장지현, 정성락

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 (유한) 대륙아주

담당변호사 김동국, 심필선

변 론 종 결 2023. 11. 9.

판 결 선 고 2024. 4. 25.

주 문

1. 피고는 원고에게 107,479,103원 및 이에 대하여 2023. 5. 5.부터 2024. 4. 18.까지는 연 6%, 그다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/4는 원고가, 3/4은 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 135,574,703원 및 그 중 133,035,503원에 대하여는 2023. 5. 5.부터 나머지는 이 사건 청구취지 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 각 판결 선고일까지는 연 6%, 그다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 경기 김포시 C 소재 지하 3층 ~ 지상10층 규모의 D건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 신축사업의 시행사이자 이 사건 건물 E호부터 F호(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)를 원고에게 임대한 임대인이고, 원고는 이 사건 점포의 임차인이다.

나. 이 사건 건물은 2021. 5. 21. 주식회사 G 명의로 소유권보존등기되었다가 같은 날 신탁재산 귀속을 원인으로 피고에게 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2021. 6. 18. H은행에게 신탁(이하 ‘이 사건 신탁’이라 한다)을 원인으로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 신탁등기’라 한다)가 마쳐졌다.

다. 원고는 실내골프연습장을 운영하기 위하여 2022. 12. 15. 피고로부터 이 사건 점포를 보증금 1억 원, 차임 월 490만 원, 임대차기간 인도일부터 24개월로 정하여 임차(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다)하면서, 특약사항으로 ‘2. 인테리어 시공은 보증금과 선납관리비 등이 완납되어야 가능하며, 인테리어 시공 전 반드시 상가관리실과 협의하여야 한다. 5. 이 사건 점포가 H은행에 신탁 설정이 되었음을 확인하였으며, 피고는 보증금 완납시 신탁설정 해지를 진행하기로 한다. 5-1. 신탁설정 미해제시 계약은 무효로 한다. 7. 이 사건 점포의 용도변경에 대해서 원고는 최대한 협조하기로 하며, 용도변경은 계약금 완납일에 진행하기로 하며 운동시설로 용도변경 불가시 계약은 무효로 한다’는 등 취지로 약정(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다)하였다.

라. 원고는 이 사건 임대차 계약 중개수수료로 500만 원을 지출하였고, 이 사건 임대차 체결 이후 이 사건 점포의 용도를 운동시설로 변경하는 용역비로 440만 원을 지출하였고(용역계약은 2023. 1.경

체결함), 이 사건 점포 인테리어를 위하여 2023. 1. 30.경 인테리어 계약을 체결하고 2023. 2. 2.경 일부 공사비로 2,200만 원을 지출하였으며, 관리회사인 I 주식회사에게 2023년 2월 관리비로 1,185,503원을 지급하였다. 한편 원고가 한 이 사건 점포 인테리어 공사를 공사 이전으로 원상회복하는 비용은 28,212,800원이다.

마. 그런데 원고가 이 사건 임대차 계약에 따라 보증금 1억 원(계약금 1,000만 원은 계약 당일, 잔금 9,000만 원은 2023. 1. 17. 각 지급)을 모두 지급하였음에도, 피고는 이 사건 계약에서 약정한 이 사건 신탁을 해지하지 않아 이 사건 신탁등기가 말소되지 않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8 내지 14호증 및 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

(1) 원고와 피고는 이 사건 임대차 계약 체결시 '피고는 보증금 완납시 이 사건 신탁설정 해지를 진행하고, 신탁설정 미해제시 계약은 무효로 하기'로 약정하였바, 위와 같은 계약의 효력 상실 사유 및 원고가 피고에게 보증금을 모두 지급한 등을 종합하면, 이 사건 임대차 계약은 계약이 체결됨에 따라 일응 법률행위의 효력이 발생하였으나, 위 특약사항에서 정한 조건이 성취되었을 경우 그 효력이 실효되어 무효로 되는 해제조건부 계약이라고 봄이 타당하다(대법원 1983. 8. 23. 선고 83다카552 판결 등 참조).

(2) 그런데 원고가 보증금을 완납하였음에도 피고가 이 사건 신탁설정 해지를 진행하지 않고 이 사건 신탁등기를 말소 하지 않고 있는 사실(오히려 피고는 신탁원부상 신탁기간이 2024. 5. 21.까지 라고 주장하고 이 사건 변론 종결 무렵까지도 신탁해지를 진행하지 않고 있다)은 위 인정사실에서 살핀 바와 같고, 이에 의하면 이 사건 임대차 계약은 피고가 약정한 이 사건 신탁설정 해지를 진행하지 않아 해제조건이 성취되어 무효가 되었다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로 기왕에 지급받았던 보증금 1억 원을 반환할 의무가 있고, 원고는 이 사건 점포를 원상회복할 의무가 있다.

(3) ① 한편 계약의 해지, 해제는 손해배상청구에 영향을 미치지 아니하므로(민법 제551조), 피고는

원고에게 이 사건 임대차 계약이 이행되리라고 믿고 지출한 비용을 배상할 의무가 있다. 위 인정사실에 의하면 원고가 이 사건 임대차 계약 중개수수료로 500만 원, 이 사건 점포의 용도변경 용역비로 440만 원, 이 사건 점포 인테리어비로 2,200만 원, 관리비 1,185,503원 합계 32,585,503원을 지출한 사실을 인정할 수 있고 또한 원고가 피고에게 부담하는 원상회복 채무 역시 원고가 이 사건 임대차 계약의 유효함을 신뢰하여 행한 이 사건 점포 인테리어 때문에 발생한 손해인바, 원고는 이 사건 임대차 계약의 인하여 위 지출금 32,585,503원 및 원상회복비 28,212,800원 상당의 손해를 입었다.

② 그런데 채권자가 신의칙상 요구되는 주의를 다하지 아니한 경우 공평의 원칙에 따라 손해배상액을 산정함에 있어 채권자의 그와 같은 부주의를 참작해야 하는바, 원고가 이 사건 임대차 보증금을 지급한 후 이 사건 신탁의 해지나 신탁등기의 말소를 제대로 확인하지 않고 이 사건 인테리어 계약을 체결하고 그 비용 일부를 지급한 잘못이 있고 위와 같은 잘못이 원고의 손해발생에 기여하였기에, 위와 같은 원고의 잘못을 고려하여 이 사건 점포 인테리어 비용과 원상회복비 상당의 손해를 50%로 제한한다(중개수수료, 용도변경수수료 및 관리비 지급에 있어 원고의 잘못은 없다). 따라서 원고가 피고에게 부담하는 이 사건 점포 인테리어 비용 관련 손해배상채무는 1,100만 원($= 2,200만 원 \times 50\%$)이고, 원상회복비 상당의 손해배상채무는 14,106,400원($= 28,212,800원 \times 50\%$)이 된다

다. 원고의 주장에 대한 판단

원고는 관리회사로부터 3월 관리비로 1,239,086원, 4월 관리비로 1,300,114원을 각 청구받았기에 피고가 이를 지급할 의무가 있다고 주장하나, 원고가 3월, 4월 관리비를 지출하였음을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 점포 원상회복비 28,212,800원을 부당이득으로 피고가 반환해야 할 보증금에서 공제해야 한다고 주장하고 이에 대하여 원고는 원고의 피고에 대한 위 원상회복비 상당 손해배상채권과 피고의 위 원상회복비 채권을 상계한다고 주장한다. 살피건대 원고의 피고에 대한

원상회복비 상당의 손해배상채권이 14,106,400원인 사실은 앞서 살핀 바와 같고, 원고의 위 상계의 의사표시가 기재된 청구취지변경(확장)신청서가 2023. 8 25. 피고에게 도달한 사실은 이 법원에 현저한 바, 원고의 위 손해배상채권과 피고의 위 부당이득반환 채권은 대등액에서 소멸하여, 결국 피고의 원고에 대한 이 사건 원상회복비 채권은 14,106,400원(= 28,212,800원 - 14,106,400원)이 남게 되었다. 따라서 피고의 부당이득 공제 주장 및 원고의 상계 주장은 위 각 인정범위에서 이유 있다.

마. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차 계약 해제로 인한 부당이득금 85,893,600원(= 보증금 1억 원 - 원상회복비 12,106,400원) 및 손해배상금 21,585,503원(= 중개수수료 500만 원 + 용도변경 용역비 440만 원 + 이 사건 점포 인테리어비 1,100만 원 + 관리비 1,185,503원) 합계 107,479,103원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달 다음 날인 2023. 5. 5.부터 피고가 이 사건 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다툼이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 4. 18.까지는 상법이 정한 연 6%, 그다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 여현주