

인천지방법원 2023. 3. 14 선고 2022가단268060 판결 [임대보증금반환청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 정곡

담당변호사 이태선

피 고 B

변 론 종 결 2023. 2. 21.

판 결 선 고 2023. 3. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게 46,506,685원 및 이에 대하여 2022. 8. 29.부터 2023. 3. 14.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 46,818,356원 및 이에 대하여 2022. 8. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는

연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1995. 2.경 망 C(이하 ‘망인’이라 한다)로부터 망인의 소유인 인천 남동구 D 지상 건물의 1층 중 일부(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 60만 원에 임차하였다(이후 임대차보증금은 30,000,000원, 차임은 월 1,200,000원으로 각각 증액되었다).

원고는 이 사건 건물에서 안경점을 운영하였다.

나. 원고는 망인과 사이에, 2010. 8.경 기존 임대차보증금에서 연체 차임을 공제한 19,200,000원을 임대차보증금으로 하고, 차임을 월 1,200,000원(부가가치세 별도)으로 하는 내용의

임대차계약을, 2015. 7.경 임대차보증금을 50,000,000원으로 증액하는 내용의 임대차계약을 각각 작성하였다(각 임대차계약서 작성 당시 이전 임대차계약은 무효로 한다는 특약을 두었다. 이하 최종 변경된 임대차계약을 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다). 원고는 그 무렵 이 사건 임대차계약으로 정한 임대차보증금을 망인에게 지급하였다.

다. 피고는 2020. 1. 2. 망인의 사망으로 이 사건 건물을 유증받았다. 원고는 2020. 2.경부터 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 매월 피고에게 지급하였다.

라. 피고는 2022. 6. 16. 원고에게 ‘6월 말에 임대차기간이 만료되니 원상복구 후 건물을 비워달라’는 메시지를 보냈다. 원고는 2022. 8. 28.경 이 사건 건물 내의 영업시설 등을 철거한 후 위 건물에서 퇴거하였고, 2022. 10.경 가벽 철거 등의 공사를 추가로 실시하였다.

마. 피고는 2022. 11.경 외부 업체에 의뢰하여 이 사건 건물의 바닥철거 등 공사를 진행한 후 해당 업체에 공사대금 명목으로 2,000,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 망인으로부터 이 사건 건물을 유증받은 피고가 이 사건 임대차계약상의 임대인 지위를 승계하였다고 볼 수 있는데, 피고가 2022. 6. 16.경 임대차계약의 종료 및 원상회복을 요청하고 그에 따라 원고가 2022. 8. 28.경 이 사건 건물을 인도함에 따라 이 사건 임대차계약이 종료하였다고 판단된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 임대차보증금에서 위 임대차계약이 종료될 때까지 발생한 연체 차임 및 그 밖의 손해배상금을 공제한 나머지 돈을 반환할 의무가 있다.

나. 이에 대해 피고는 ‘원고가 이 사건 건물에서 퇴거한 후 바닥타일 및 시멘트 높이 부분을 철거하지 않는 등 원상회복의무를 제대로 이행하지 않아, 부득이 피고가 2,000,000원을 들여 바닥철거 등의 공사를 하였다’라고 주장한다.

그러나 갑 제5 내지 7호증, 을 제1, 2호증의 각 기재와 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2022. 10.경까지 이 사건 임대차계약의 종료 시점을 전후하여 종전에 안경점 운영을 위해 이 사건 건물에 설치하였던 시설 등을 철거한 사실이 인정된다. 이로써 원고는 1995. 2.경 망인으로부터 목적물을 임차하였을 때의 상태로 피고에게 이 사건 건물을 반환한 것으로 판단되고, 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 영상만으로는 원고가 이 사건 임대차계약상의 원상회복의무를 불이행하여 피고에게 그로 인한 손해가 발생한 사실을 인정하기 부족하다.

따라서 원고의 원상회복의무 불이행으로 인한 손해배상금 2,000,000원 상당액이 피고가 반환하여야 할 임대차보증금에서 공제되어야 한다는 취지로 한 피고의 위 주장은 이유 없다(원고가 2022. 8. 28.경 앞서와 같이 이 사건 건물에서 퇴거한 후 위 건물을 실질적으로 사용·수익한 정황은 확인되지 않고, 한편 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원고의 위 건물 인도의무와 피고의 임대차보증금반환의무는 동시이행관계에 있으므로, 원고가 2022. 8. 28. 후에도 피고에게 차임 상당의 부당이득반환의무 내지 손해배상의무를 부담한다고 볼 사정도 찾기 어렵다).

다. 따라서 피고는 원고에게 임대차보증금 50,000,000원에서 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 최종 지급한 2022. 6. 10.의 다음날인 2011. 6. 11.부터 이 사건 건물을 인도한 2022. 8. 28.까지의 연체 차임 합계 3,428,383원[= 1,320,000원(월 차임 1,200,000원 및 부가가치세를 합한 금액) × 12개월 × (79일 ÷ 365일). 원 미만 버림] 및 원고가 그 발생을 자인하는 관리비 합계

64,932원을 공제한 46,506,685원 및 이에 대하여 위 건물의 인도 다음날인 2022. 8. 29.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 3. 14.까지는 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 피고는 2023. 2. 22. ‘원고가 연체한 2005년부터 2010년까지의 차임 합계 21,600,000원 및 2012년의 연체 차임 합계 2,400,000원은 민법 제495조를 유추적용하여 피고가 반환하여야 할 임대차보증금에서 공제되어야 한다’는 내용이 포함된 서면을 제출하였다. 위 서면은 이 사건 변론종결 후에 제출되었으나, 나아가 위 서면에 기재된 피고의 주장을 살펴보더라도, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 원고가 1995. 2.경 망인으로부터 이 사건 건물을 임차한 후 임대차보증금 등을 포함한 임대차계약의 내용이 여러 차례 변경된 경위 및 그 과정에서 기존 임대차계약서의 내용을 무효로 하기로 합의한 취지, 원고가 망인으로부터 이 사건 건물을 임차하여 안경점을 운영한 기간 및 연체 차임의 발생 내역 등을 고려하면, 피고의 위 주장을 받아들이기는 어렵다.

3. 결론

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

판사 성준규