

광주지방법원 순천지원 2023. 4. 20 선고 2022가단65716 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 이림파트너스

담당변호사 이강재, 박지영, 임규영

피 고 B

변 론 종 결 2023. 3. 16.

판 결 선 고 2023. 4. 20.

주 문

1. 피고는 C과 연대하여 원고에게 35,900,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 28.부터 2023. 4. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 20%는 원고가, 80%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 C과 연대하여 원고에게 42,900,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인

변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 임대차계약의 체결

1) 원고는 2019. 11.경 C에게 자신 소유의 부동산을 임대하기로 하고, 2020. 1. 23. 아래와 같은 내용의 이 사건 임대차계약을 체결하였다.

- 임대차 목적물: 별지 목록 기재 각 부동산2) - 임대 기간: 2019. 12. 1. ~ 2024. 11. 31.(5년)

- 임대차 보증금: 5,000,000원

- 월 차임: 600,000원(매월 1일 지급)

2) 피고는 C의 모친으로 이 사건 임대차계약 체결 시에 C과 동석하여 이 사건 임대차계약에 따른 C의 채무를 보증하였다.

3) C은 2019. 11. 19. 원고에게 이 사건 임대차보증금 중 1,000,000원을 지급하고, 2019. 12. 1.부터 이 사건 부동산을 점유, 사용하였다.

나. 이 사건 임대차계약의 해지

1) 원고와 C은 이 사건 임대차계약에서, 3개월간 차임을 미납 시 계약을 해지할 수 있고, 계약 해지 사유가 발생 시 해지 예정 3개월 이전에 상대방에게 계약해지를 통보해야 한다고 약정하였다.

2) C은 2019. 12.부터 2020. 8.까지 원고에게 2019. 12. 24., 2020. 1. 5., 2020. 4. 14., 2020. 8. 22. 4회만 차임을 지급하고 나머지 5개월분의 차임을 지급하지 않았다. 원고는 2020. 8. 28. C에게 5개월분의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차 계약을 해지하고 해지 통보 3개월 후인 2020. 11. 27. 해지 효력이 발생한다는 내용증명을 발송하였다. 위 내용증명은 그 무렵 C에게 도달하였다.

3) C은 그 이후 2020. 9. 10., 2020. 10. 6. 원고에게 2회의 차임을 추가로 지급하였으나, 원고는 2020. 12. 3. C에게 여전히 3개월분 이상 차임이 연체되었고 위 2020. 8. 28.자 계약해지 통지 후 3개월이 경과하였으므로 이 사건 부동산에서 퇴거하라는 취지의 내용증명을 발송하였다. 위 내용증명은 그 무렵 C에게 도달하였다.

2. 미지급 차임 및 차임 상당 부당이득반환 청구

가. 미지급 차임 청구 부분

1) C의 3회분 이상 차임연체로 인하여 원고에게 해지권이 발생하였고, 원고의 해지의 의사표시를 담은 2020. 8. 28.자 내용증명이 그 무렵 C에게 도달하였으므로, 그로부터 3개월 경과 후에 해지의 효력이 발생하도록 한 약정에 따라 이 사건 임대차계약은 2020. 11.말경 해지되었다.

2) 이 사건 임대차가 2020. 11.말경 계약해지로 종료되었으므로, 임차인인 C은 임대인인 원고에게 2019. 12. 1.부터 2020. 11.말경까지 12개월 동안의 차임 7,200,000원(= 월 600,000원 × 12개월)에서 기지급한 보증금 1,000,000원 및 차임 4,800,000원(= 600,000원 × 8회)을 공제한 1,400,000원(= 7,200,000원 - 1,000,000원 - 4,800,000원)을 지급할 의무를 부담한다. C의 보증인인 피고는 C과 연대하여 위 미지급 차임 1,400,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 차임 상당 부당이득 청구 부분

1) 원고는, C이 이 사건 임대차 종료 이후에도 계속해서 이 사건 부동산을 점유·사용하였고 2022. 9.경 이 사건 부동산을 인도한 이후에도 원상회복의무를 이행하지 않았으므로, C과 피고는 이 사건 임대차가 종료된 2020. 12.경부터 원고 스스로 원상회복을 완료한 2022. 10.경까지 23개월 동안 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

2) 임대차 종료시 임차인의 원상회복 의무 지체로 인하여 임대인이 입은 손해는 이행지체일로부터 임대인이 실제로 원상회복을 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액이다(대법원 1999. 12. 21. 선고 97다15104 판결 등 참조).

3) 증거에 따르면, 3) C이 이 사건 임대차의 종료 후에도 이 사건 부동산을 계속하여 사용·수익하다가 이 사건 소 제기 이후에야 원고에게 이 사건 부동산을 인도한 사실, 이 사건 임대차계약에서 임대차 종료 시 C이 원상회복 및 청소 의무를 부담하기로 약정하였으나 C이 이를 이행하지 않아 원고가 주식회사 D에 이 사건 부동산에 방치된 폐기물의 처리를 의뢰하였고, 주식회사 D이 2022. 10. 7. 위 폐기물의 처리를 완료한 사실이 인정된다. 위 인정사실에 앞서 2)항에서 본 법리를 함께 고려하면, 원고는 적어도 2022. 9.말경 스스로 원상회복을 마칠 수 있었을 것으로 보는 것이 타당하다.

4) 따라서 C은 원고에게 2020. 12.경부터 2022. 9.말경까지 22개월 동안 차임 상당 부당이득 합계 13,200,000원(= 월 600,000원 × 22개월)을 지급할 의무를 부담한다. C의 보증인인 피고는 C과 연대하여 원고에게 위 부당이득금 13,200,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 위약금(손해배상) 청구

앞서 본 증거에 따르면, 이 사건 임대차계약에서 C의 귀책사유로 계약이 해지될 경우 C은 원고에게 보증금의 30%에 해당하는 위약금을 지급하기로 약정한 사실이 인정된다. 이 사건 임대차계약은 C의 귀책사유로 해지되었고 이 사건 임대차계약의 보증금은 5,000,000원이므로, C은 원고에게 계약 해지로 인한 위약금 1,500,000원(= 5,000,000원 × 30%)을 손해배상으로 지급할 의무를 부담한다. C의 보증인인 피고는 C과 연대하여 원고에게 위 위약금 1,500,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 원상회복 비용 청구

가. 폐기물 처리 비용 부분

1) C이 이 사건 임대차계약에 따른 원상회복 의무를 이행하지 않아, 원고가 이 사건 부동산에 남겨진 폐기물을 처리하였다. 앞서 본 증거에 따르면, 원고는 이를 위하여 주식회사 D에 19,800,000원을 지급한 사실이 인정된다.

2) 위 인정사실에 따르면, C은 원고에게 폐기물 처리 비용 19,800,000원을 지급할 의무를 부담한다. C의 보증인인 피고는 C과 연대하여 원고에게 위 비용 19,800,000원 및 이에 대한 지연손해금을

지급할 의무가 있다.

나. 철거 비용 부분

- 1) 원고는, C 또는 피고가 이 사건 임대차 기간 중에 이 사건 부동산에 추가로 설치한 부분이 있는데 이를 철거하지 않아 원고의 비용으로 철거하였으므로, C와 피고가 위 철거 비용을 지급할 의무가 있다고 주장한다.
- 2) 앞서 본 증거에 따르면, 이 사건 임대차계약에서 C은 협의되지 않은 개조, 변경 부분에 대하여 원상회복하기로 약정한 사실은 인정되나, 한편 축사인 이 사건 부동산에 대해 우사로 개조하기 위하여 돈사 부분을 철거하는 것은 원고가 동의하고 원상회복 범위에 포함하지 않는다고 약정한 사실 또한 인정된다.
- 3) 위 인정사실을 종합하면, 제출된 증거만으로는 C이 원고와 협의 없이 이 사건 부동산을 개조 또는 변경하였다거나, 원고가 철거한 부분이 그러한 미협의 부분에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

5. 결론

피고는 C과 연대하여 원고에게 미지급 차임 1,400,000원, 차임 상당 부당이득 13,200,000원, 위약금 1,500,000원, 원상회복 비용 19,800,000원 합계 35,900,000원(= 1,400,000원 + 13,200,000원 + 1,500,000원 + 19,800,000원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 송달일 다음날인 2022. 10. 28.부터 피고가 이 사건 이행의무의 존부 내지 범위에 대하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 4. 20.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.

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 정승연

별지

- 1) [인정근거] 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함. 이하 같다), 변론 전체의 취지.
- 2) 이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다.