

수원지방법원 안산지원 2024. 6. 21 선고 2023가단92681, 2024가단60209 판결
[2023가단92681(본소) 건물인도2024가단60209(반소) 보증채무금]

전 문

원고(반소피고) ○○○○

○○시 ○○○로 **, ***호(○○동)

소송대리인 법무법인 신천 담당변호사 김순부, 정호산

소송복대리인 변호사 한석주

피고(반소원고) ▽▽▽

○○시 ○○로 **, ***동 ***호 (○○동, ○○○○○○○○○○아파트)

소송대리인 변호사 이진우

변론종결 2024. 5. 31.

판결선고 2024. 6. 21.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 21,646,683원 및 이에 대한 2024. 1. 10.부터 2024. 6. 21.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합쳐 그 1/2은 원고(반소피고)의, 나머지는 피고(반소원고)의 각 부담으로 한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)로부터 17,979,280원에서 2023. 9. 30.부터 별지 목록 기재 부동산 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠ 부분 243.5㎡ 인도완료일까지 월 5,610,000원 의 비율에 의한 돈을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 원고에게 위 부동산을 인도하라.
2. 반소 : 원고는 피고에게 50,000,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 주위적으로 40,000,000원 및 이에 대한 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을, 예비적으로 39,270,000원 및 이에 대한 2023. 8. 30.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 7. 11. 피고와 사이에 원고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠ 부분 243.5㎡(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 임대차보증금 5,000만 원, 차임 월 510만 원(후불, 부가가치세 별도), 임대차기간 2018. 9. 30.부터 2023. 9. 29.까지로 정하여 임대차계약을 체결하면서 다음과 같이

약정하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 피고는 그 무렵 원고에게 임대차보증금 5,000만 원을 지급하였다.

(가) 현시설 상태에서의 계약임. 만기시 철근콘크리트로 원상복구한다.

(나) 주차는 876-2 기본 3대로 한다.

(다) 관리비는 별도로 없음. 다만 중앙 복도전기, 도로점용료, 환경세, 전기안전관리비, 소방점검비 등은 상가 면적 대비 1/n로 한다.

(라) 건물보수, 메인 전기, 메인수도는 임대인이 보수해주기로 하고, 그 외 하수구 막힘, 대소변기고장, 수도꼭지, 전기 소모품 등 기타 보수는 임차인이 한다.

나. 또한, 원고는 같은 날 피고와 사이에 원고 및 그의 처 ♀♀♀ 소유의 이 사건 건물 앞 주차장에 관한 임대차계약을 체결하였는데, 2021. 12. 31.경 피고를 상대로 '피고의 이 사건 주차장 무단전대를 이유로 위 주차장 임대차계약을 해지하였고, 이에 따라 이 사건 임대차계약도 신뢰관계 파탄을 이유로 해지되었다'고 주장하면서 수원지방법원 안산지원 2021가단94232 건물인도 소송을 제기하였다가(이하 '선행소송'이라 한다) 2022. 8.경 이 사건 상가의 인도를 구하는 부분의 소를 취하하였고, 위 법원은 2022. 11. 11. '피고는 원고에게 위 주차장 부지를 인도하라'는 취지의 판결을 선고하였으며, 2022. 12. 1. 위 판결이 그대로 확정되었다.

다. 한편, 피고는 2023. 10. 14. 원고에게 이 사건 상가를 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제4호증의 1 내지 4의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

(1) 이 사건 임대차계약이 2023. 9. 29. 기간만으로 종료되었으므로 피고는 원고로부터 임대차보증금에서 아래 금원을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 이 사건 건물을 인도하여야 한다.

(2) 원고가 피고에게 반환할 임대차보증금 50,000,000원에서 이 사건 임대차계약에 따른 2022. 12.분, 2023. 1.분, 2023. 9.분 차임 합계 16,830,000원, 이 사건 임대 차계약이 종료된 2023. 10. 1.부터 이 사건 상가가 인도된 2023. 12. 14.까지 차임 상당의 부당이 득액 13,753,548원, 미지급관리비 3,450,736원, 철거 및 원상회복비용 13,763,500원이 공제되어야 한다.

나. 피고 주장의 요지

(1) 이 사건 임대차계약이 2023. 9. 29. 기한만료로 종료되거나 2022. 3. 23. 묵시적 합의해지로 종료되었으므로 원고는 피고에게 임대차보증금 50,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 주위적으로, 피고가 이 사건 상가에 관하여 2023. 8.경 □□□과 1억 5,000만 원 상당의 권리금계약, 2023. 9.경 △△△와 5,000만 원 상당의 권리금계약을 각 체결하였는데, 원고가 고액의 차임과 보증금을 요구하거나, 주차장 사용 제한 등 비상식적인 조건을 요구하여 위 권리금계약이 무효가 되었으므로, 원고는 피고에게 이로 인한 손해 중 일부인 40,000,000원을 지급할 의무가 있다.

(3) 예비적으로, 원고가 피고를 상대로 이 사건 상가의 인도를 구하는 선행소송을 제기하였고, 피고가 위 소송에서 적극적으로 응소하여 쌍방이 이 사건 임대차계약실행 의사가 결여되었으므로 이 사건 임대차계약이 2022. 3. 23. 묵시적 합의해지된 것으로 보아야 한다. 그런데 피고가 2023. 1. 14. 이 사건 상가에서 퇴거한 이후에도 원고에게 차임을 지급하였으므로 이는 원고가 부당이득한 것이다. 따라서, 원고는 피고에게 2023. 1. 29.부터 2023. 8. 29.까지의 차임 합계 39,270,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 본소 청구에 관한 판단

살피건대, 피고가 2023. 10. 14. 원고에게 이 사건 상가를 인도한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 이 사건 상가를 점 유하고 있음을 전제로 한 원고의 본소청구는 이유 없다.

나. 반소 청구에 관한 판단

(1) 임대차보증금반환 부분에 관한 판단

(가) 이 사건 임대차계약 종료일에 관하여 본다. 피고는 2022. 8. 23. 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 합의해지되었다고 주장하나, 합의해지가 성립하기 위하여는 기존계약의 효력을 소멸시키기로 하는 서로 대립하는 의사표시가 합치되어야 하고, 이러한 합의가 성립하기 위하여 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치되어야 하며, 계약의 성립 후에 당사자 쌍방의 계약실현의사의 결여 또는 포기로 인하여 쌍방 모두 이행의 제공이나 최고에 이르지 않고 장기간 이를 방치하였다면 그 계약은 당사자 쌍방이 계약을 실현하지 아니할 의사가 일치함으로써 묵시적으로 합의해제되었다고 해석할 수 있는데, 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 임대차계약이 신뢰관계 파탄을 이유로 해지되었음을 이유로 피고를 상대로 이 사건 상가의 인도를 구하는 선행소송을 제기하였다고 하더라도 그 뒤 이를 취하한 이상 피고가 그 뒤 이 사건 상가에서 퇴거하였다는 사정만으로 원 · 피고 사이에 이 사건 임대차계약을 해지에 관한 묵시적 합의가 있었다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다. 따라서 이 사건 임대차계약은 2023. 9. 29. 기한만료로 종료되었다고 보아야 하고, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 임대차보증금 50,000,000원을 반환할 의무가 있다.

(나) 한편, 부동산임대차에서 임차인이 임대인에게 지급하는 임대차보증금은 임대차관계가 종료되어 목적 물을 반환하는 때까지 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보하는 것이므로 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되므로, 공제액에 관하여 본다.

① 연체차임 : 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약에 따라 2022. 12.분, 2023. 1.분, 2023. 9.분 차임 합계 16,830,000원 (부가가치세 포함)을 지급하였음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 위 16,830,000원은 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

② 차임 상당 부당이득 또는 손해배상액 : 법률상 원인 없이 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 이익을 반환하여야 한다(민법 제741조), 여기에서 이익이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임대차계약 관계가 소멸된 이후에 임차인이 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 않는다. 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 않았다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 2018. 11. 29. 선고 2018다 240424, 240431 판결 등 참조). 따라서 피고가 이 사건 임대차계약 종료 이후 이 사건 상가를 임대차계약상이 목적에 따라 사용·수익 하였는지에 관하여 보건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정 하기에 부족하고, 달리 이를 인정 할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

또한, 임대차종료 후 임차목적물을 인도할 의무와 임대인이 보증금 중 연체차임 등 당해 임대차에 관하여 인도시까지 생긴 모든 채무를 청산하고 난 나머지를 반환할 의무는 동시이행 관계에 서고, 임대인이 임차인에게 위 보증금반환의무를 이행하였다거나 그 현실적 인 제공을 하여 임차인의 건물명도의무가 지체에 빠지는 등의 사유로 동시이행항변권을 상실하였다는 점에 관하여 임대인의 주장·증명이 없는 이상 임차인의 건물에 대한 점유는 불법 점유라 할 수 없어 손해배상책임을 지지 않는다. 이 사건에 돌아와 보건대, 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 임대차계약의 기간만료 당시 원고가 피고에게 반환하여야 할 임대차보증금이 남아있었을 뿐만 아니라 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고에게 보증금반환의무를 이행 하였다거나 그 현실 적인 제공을 하였음을 인정 하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

③ 관리비 : 피고가 원고와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 '관리비는 별도로 없고, 피고가 중앙 복도전기, 도로점용료, 환경세, 전기안전관리비, 소방점검비 등의 경우 상가 면적 대비 1/n로 지급하고, 원고가 건물보수, 메인전기, 메인수도를 보수하되, 피고가 하수구막힘, 대소변기고장, 수도꼭지, 전기 소모품 등 기타 보수를 하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제15 내지 17호증의 각 기재에 변론전체의 취지를 종합하여 보면, 원고가 2022. 7. 5. 이 사건 건물의 하수도

배관이 막혀 60만 원을 들여 배관청소를 한 사실, 이 사건 건물에서 2022년 전반기 소방점 검비 420,000원 (월 70,000원), 도로사용료 694,980원, 2022년 후반기 소방점검비 420,000원, 2023년 전 반기 소방점검비 420,000원, 전기안전관리비 700,000원(월 100,000원), 도로사용료 764,390원, 2023년 후반기(2023. 7.부터 같은 해 9.까지) 소방점검비 210,000원, 전기안전관리비 300,000원, 도로사용료 382,195원 (2023년 전반기 도로사용료의 1/2)이 발생한 사실이 인정되므로, 피고는 원고에게 관리비 4,311,565원{= 소방점검비 1,470,000원 (= 420,000원 + 420,000원 + 420,000원 + 210,000원) + 도로사용료 1,841,565원 (= 694,980원 + 764,390원 + 382,195원) + 전기안전관리비 1,000,000원(= 700,000원 + 300,000원)) 중 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 상가의 면적에 따른 비율 243.51990.33인 1,060,117원 (원 미만 버림)을 지급할 의무가 있다.

이에 대해 원고는 피고와 사이에 이 사건 건물에서 발생한 관리비의 35%를 부과하기로 합의하였다거나, 배관청 소비의 경우 이 사건 상가에서 나온 오수로 인하여 배관이 막혔음을 감안하여 배관청 소비의 60%를 부과하여야 한다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 건물에서 발생한 관리비의 35%를 지급하기로 합의하였다거나 이 사건 상가에서 나온 오수로 인하여 배관이 막혔음을 인정 하기에 부족하고, 오히려 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약에 의하면 피고가 소방점검비 등의 경우 상가 면적 대비 1/n로 지급하기로 한 이상, 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

더 나아가 원고는, 피고가 공동전기료, 방화문교체 · 전등교체 · 환풍기교체 · 소방수신기이동 · 공동전기사용료 · 시계탑수리 비용 · 연체료 등을 지급하여야 한다고 주장하므로 살피건대, 이 사건 임대차계약에 의하면 관리비는 없되, 피고가 중앙 복도전기, 도로점용료, 환경세, 전 기안전관리비, 소방점검비를 부담하고, 하수구막힘, 대소변기 고장, 수도꼭지, 전기 소모품 등 기타 보수를 하기로 하였는데, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 청구하는 위 공동전기료 등의 비용이 이 사건 임대차계약에 따른 피고의 부담부분이라거나 연체료를 약정 하였다고 인 정 하기에 부족하고, 달리 이를 인 정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

한편 피고는, 원고가 항아리적 치를 금지하는 등 업무방해를 하였고, 에어컨 실외기 설치를 방해하였으며, 피고의 철거업무를 방해하였음에도 피고에게 관리비를 청구하는 행위는 신의칙에 반한다고 주장하므로 살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고 주장의 위와 같은 행위를 하였음을 인정 하기에 부족하고, 가사원고가 위와 같은 행위를 하였다고 하더라도 원고에 대하여 손해배상을 구할 수 있을 뿐 관리비 지급을 거절할 사유가 될 수 없으므로, 피고의 신의칙 주장은 이유 없다.

④ 원상복구비 : 임차인이 임대인에게 임차목적물을 반환하는 때에는 원상회복의무가 있고, 임차인이 임차목적물을 수리하거나 변경 한 때에는 원칙적으로 수리 · 변경 부분을 철거하여 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 하여야 한다. 다만 원상회복 의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경 한 내용 등을 고려하여 구체적 · 개별적으로 정해야 한다.

위 인정사실에다가 갑 제22 내지 25호증, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 피고 전의 임차인인 '㉸㉸㉸㉸'이 이 사건 상가에서 식당을 운영하기 위하여 천장 등에 환기시설, 바닥재, 건물 외부에 환기시설 등을 설치하였고, 피고가 원고와 임대차계약을 체결하면서 '㉸㉸㉸㉸'으로부터 위 시설을 그대로 인수하여 식당을 운영한 사실, 이에 따라 피고가 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 특약사항으로 '5년 만기재계약이며 만기시 철근콘크리트로 원상복구한다'고 약정한 사실, 피고가 이 사건 임대차계약 종료 후 원고에게 위 환기시설 및 바닥재를 그대로 둔 상태로 이 사건 상가를 인도하였고, 이에 따라 원고가 10,463,200원 (= 철거 공사비 8,978,200원 + 폐기물 처리비 715,000원 + 쓰레기 처리비 770,000원)을 들여 위 환기시설 및 바닥재를 철거한 사실이 인정 되므로, 이와 같이 위 환기시설 등이 피고 전의 임차인이 설치한 것이라고 하더라도 피고가 이를 인수하여 그대로 식당 운영을 위하여 사용한 이상 임대차계약이 종료할 경우 이를 철거하여 원상회복할 의무가 있다. 따라서 원고가 피고에게 반환할 보증금에서 위 철거비용 10,463,200원이 공제되어야 한다. 더 나아가 원고는 유리 등 교체비 330만 원도 공제되어야 한다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 원고 주장의 유리, 자동문 등을 파손하였음을 인정 하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 원고의 위 부분 주장은

이유 없다.

④ 소결론 : 따라서 원고는 피고에게 21,646,683원 (= 50,000,000원 - 16,830,000원 - 1,060,117원 - 10,463,200원) 및 이에 대한 이 사건 반소장부분 송달일 다음날인 2024. 1. 10.부터 원고가 그 이행 의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정 되는 이 판결선고일인 2024. 6. 21.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

(2) 권리금 회수방해 부분에 관한 판단

(가) 살피건대, 상가건물의 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지 정당한 사유 없이 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하거나 신규임차인이 되려는 자에게 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위를 함으로써 권리금계약에 따라 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 안된다[상가건물 임대차보호법 (이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4 제1항 본문, 제3호, 제4호 참조]. 먼저 피고가 주선했던 신규임차인에게 원고가 현저히 고액의 차임 과 보증금을 요구하는 행위를 하였는지에 관하여 보건대, 원고가 2018. 7.경 피고와 사이에 임대차보증금 5,000만 원, 월 차임 510만 원으로 하여 임대차계약이 체결한 이후 피고가 주선했던 □□□에 대하여 임대차보증금을 약 80% 증액된 9,000만 원으로, 월 차임을 18% 증액 된 600만 원으로 제시한 사실은 인정되나, 갑 제8호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉 ① 원고가 피고와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결한 이후 5년이 경과하였는데 그 동안의 물가 상승 또는 부동산가격 상승폭을 고려하여야 하는 점, ② 원고가 2023. 12. 26. ◇◇◇와 사이에 이 사건 건물 중 101호 및 102호(합계 면적 143.741㎡)를 임대차보증금 6,000만 원, 차임 월 380만 원)로 정하여 임대차계약을 체결하였는데, 이 사건 상가의 면적 이 위 101호 및 102호 면적보다 100ITI' 정도 넓은 점 등을 감안하여 보면, 원고가 □□□에게 제시한 임대차보증금 및 차임이 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구한 것으로 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(나) 또한, 피고와 임 남석 과의 권리금계약을 방해하였는지에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 원고가 △△△에게 제시한 임대차보증금 및 차임이 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구한 것으로 보기 어렵고, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 △△△에게 영 업을 위한 공간 및 주차장 사용 제한 등 비정상적 인 조건을 요구하였음을 인정 하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

(3) 부당이득 부분에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 2022. 3. 23. 원 · 피고 사이에 묵시적으로 합의해지되지 아니한 채 2023. 9. 29. 기간만으로 종료하였으므로, 원고가 이 사건 임대차계약에 따라 피고로부터 차임을 지급받은 이상 법률상 원인 없이 부당이득하였다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 주장은 이유없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 서창석

별지