

광주지방법원 2022. 4. 8 선고 2021나51408 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고(선정당사자), 피항소인

망 A의 소송수계인 B

소송대리인 변호사 김형수

소송복대리인 변호사 오수원

피고, 항소인 C

변 론 종 결 2022. 3. 11.

판 결 선 고 2022. 4. 8.

제1 심판결 광주지방법원 순천지원 2021. 1. 14. 선고 2019가단2012 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(선정당사자)와 선정자 D, E의 청구를 모두 기각한다. 피고는 원고(선정당사자)에게 11,823,387원, 선정자 D, E에게 각 7,882,258원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 11. 4.부터 2022. 4. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용 중 40%는 원고(선정당사자)와 선정자 D, E이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고(선정당사자, 이하 ‘원고’라고 한다)에게 19,830,714원, 선정자 D, E(이하 이들과 원고를 포괄하여 ‘원고 등’이라고 한다)에게 각 13,220,476원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 2020. 11. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대하여 원고에게 6,621,430원, 선정자 D, E에게 각 4,414,285원을 각 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고 등의 청구를 모두 기각한다(피고는 ‘제1심판결 중 피고에 대하여 원고에게 13,209,284원, 선정자 D, E에게 각 8,806,191원의 지급을 명한 피고의 패소부분’을 다투는 취지로 항소한바, 피고의 항소취지를 위와 같이 이해한다).

이 유

1. 기초사실

가. 임대차계약의 체결

A은 여주시 G에 있는 건물 중 1층 147.15㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 2012. 11. 28. 처음 소외 F과, 2014. 5. 14. 그 딸인 피고와 각 임대차계약을 체결하였고, 2015. 5. 10. 피고와의 임대차계약을 갱신하면서 임대차보증금 3,000만 원, 차임 월 175만 원, 임대차기간 2015. 6. 15.부터 2016. 6. 15.까지로 약정하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다).

피고는 F에 이어 2014. 5. 29.경부터 이 사건 건물에서 ‘L’이라는 상호의 제과점을 운영하면서 이곳을 점유하였다.

나. 분쟁경과

A이 2016. 11. 21.경 피고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통지하자 그 효력을 두고 이들 사이에 분쟁이 발생하였고, 이후의 경과는 아래와 같다.

1) 광주지방법원 2018나54117(본소) 건물명도(인도), 54667(반소) 보증금반환 판결A은 피고를 상대로 이 사건 건물의 인도와 연체차임 640만 원의 지급을 구하는 소를, 피고는 그 항소심에서 A을 상대로 임대차보증금 3,000만 원과 권리금 상당 손해배상금 2억 원의 지급을 구하는 반소를 각 제기한바, 항소심인 광주지방법원 2018나54117(본소), 54667(반소) 사건(이하 ‘선행사건’이라고 한다)에서 2019. 2. 15. ‘피고는 A으로부터 3,000만 원(임대차보증금)을 지급받음과 동시에 A에게 이 사건 건물을 인도하고, A은 피고에게 ① 위 건물인도와 동시에 3,000만 원을 지급하고, ② 20,357,000원(권리금 상당 손해배상금) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라’는 판결이 선고되었고, 위 판결은 쌍방의 상고기각으로 확정되었다.

선행사건 항소심법원은 ‘피고가 2014년 6, 7, 8, 10월 차임 합계 640만 원을 연체하여 3기 이상 차임을 연체하였다’는 A의 주장을 배척하고, 이 사건 임대차계약은 A이 F과 처음 임대차계약을 체결한 2017. 11. 28.부터 5년이 되는 2017. 11. 28.이 경과함으로써 종료되었다고 판단하였다.

2) 차임 상당 돈의 지급 중단

피고는 2018. 6. 15.부터 A에게 월 차임액에 해당하는 175만 원을 지급하지 않았다.

3) 선행사건 판결의 이행 및 집행

A은 피고를 피공탁자로 하여 2019. 7. 1. 선행사건 판결 중 20,357,000원 및 이에 대한 공탁일까지의 지연손해금 합계 22,261,634원을, 2019. 7. 16. 선행사건 판결 중 3,000만 원 및 부동산강제경매 집행비용 및 동산집행비용 합계 30,475,050원을 각 변제공탁하였고(이하에서는 그중 2019. 7. 16.자 변제공탁을 ‘이 사건 변제공탁’이라고 한다), 2019. 10. 7. 이 사건 건물에 대한 인도집행을 마쳤다.

다만 이 사건 변제공탁과 관련하여 피고의 공탁금출급청구권에 대하여는 ① 차임 상당의 부당이득금 청구 채권 중 3,000만 원을 피보전권리로 하는 A의 채권압류신청에 따라 2019. 7. 18.자로

광주지방법원 순천지원 2019카단772호 채권가압류결정이, ② 원상복구 청구 채권 중 700만 원을 피보전권리로 하는 원고의 채권가압류 신청에 따라 2019. 7. 29.자로 같은 지원 2020카단578호 채권가압류결정이 각 이루어졌다.

4) 광주지방법원 2020나50309 청구이의의 소 판결

A은 이 사건 변제공탁 후 피고를 상대로 선행사건 판결에 기한 강제집행의 불허를 구하는 소를 제기하여 항소심인 광주지방법원 2020나50309 사건(이하 ‘관련사건’이라고 한다)에서 2020. 6. 10. A의 소송수계인인 원고 등의 청구를 인용하는 판결이 선고되었고, 위 판결은 피고의 상고기각으로 확정되었다.

관련사건 항소심법원은 이 사건 변제공탁이 부적법하다는 피고의 주장을 배척하고, ‘임대차보증금은 임대차종료 이후 임차인이 임대차목적물을 계속 사용·수익함으로써 발생한 부당이득반환채무까지 담보하는 것이고, 임대차보증금의 지급을 명하는 판결이 확정되었더라도 위 부당이득반환채무의 공제를 주장하는 것은 기판력에 저촉되지 않는다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다61398 판결 등 참조). A은 임대차보증금을 반환하면서 선행사건 판결 확정 이후에 피고가 이 사건 건물을 사용수익함으로써 얻은 부당이득을 공제하고 남은 잔액을 지급할 수 있다. 그런데 변론에 나타난 제반 사정에 비추어 보면 A이 차임 상당 부당이득금을 공제하고 남아있는 임대차보증금을 피고에게 이행제공 하였더라도, 피고가 그 수령을 거절하였을 것이 명백하므로, 이 사건 변제공탁은 적법유효하다고 봄이 상당하다.’라고 판단하였다.

다. 원고 등의 상속 등

A은 이 사건 소 제기 후 2019. 10. 30. 사망하였고(이하 ‘망인’이라고 한다), 그의 배우자인 원고, 직계비속인 선정자 D, E이 망인을 상속하고 소송을 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 11, 14, 16, 17, 20, 25호증, 을 제6, 14호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 차임 상당 부당이득반환 및 손해배상 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 임대차계약의 종료 이후 2018. 6. 15.부터 이 사건 건물에 대한 인도 집행이 완료된 2019. 10. 7.까지 차임 상당액을 지급하지 아니한 채 이 사건 건물을 사용수익하거나 점유하였다. 따라서 피고는 원고 등에게 차임 상당 부당이득반환 및 손해배상으로서 아래 돈을 지급할 의무가 있다(원고의 2022. 2. 28.자 준비서면에 따른다).

1) 2018. 6. 15. ~ 2019. 7. 16.(임대차보증금 공탁일) 차임 상당 부당이득반환 22,866,666원[= 월 175만 원 × (13개월 + 2일/30일)]

2) 2019. 7. 17. ~ 2019. 10. 7. 차임 상당 손해배상 4,725,000원[= 월 175만 원 × (2개월 + 21일/30일)]

나. 차임 상당 부당이득반환 청구

1) 청구원인에 관한 판단

가) 관련 법리

임대차종료 후 임차인이 동시이행의 항변권에 기하여 임차목적물을 점유하고 이를 사용수익한 경우 그 점유는 불법점유라고 할 수 없으므로 그로 인한 손해배상책임은 지지 아니하되, 다만 사용수익으로 인하여 실질적으로 얻은 이익이 있으면 이는 부당이득으로서 반환하여야 한다(대법원 1981. 2. 10. 선고 80다1495 판결, 법원 1990. 12. 21. 선고 90다카24076 판결 등 참조).

법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니한다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조).

한편 부동산을 점유사용함으로써 받은 이익은 특별한 사정이 없는 한 임료 상당액이라 할 것이므로, 임차인이 부동산을 인도받아 그 용도대로 사용한 경우, 임차인은 임료 상당의 이익을 받았다고 할 것이고, 가사 그 부동산을 사용하여 영위한 영업이 전체적으로 적자였다고 하더라도 사용으로 인한

이익 자체를 부정할 수는 없다(대법원 1997. 12. 9. 선고 96다47586 판결 참조).

나) 책임의 발생

(1) 이 사건 임대차계약이 2017. 11. 28. 종료된 사실, 이 사건 건물이 2019. 10. 7. 인도 집행으로 망인에게 인도된 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고는 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 건물을 점유사용하고 있었다[피고는 당심 제1회 변론기일에 이 법정에서 이 사건 건물 내에 있는 제조장에서 제품을 일부 만들어 매장에서 이를 판매한 사실을 인정한 바 있다. 이를 반복하고 이 사건 건물의 사용을 부인하는 취지의 피고 주장은 아래 (2)에서 보는 바와 같은 이유로 받아들이지 아니한다]. 망인이 임대차보증금을 공탁한 2019. 7. 16.까지 피고의 점유는 동시이행항변권에 기한 것으로 이를 불법점유라고 할 수 없으나, 이로 인한 이익은 부당이득으로서 원고 등에게 반환하여야 한다.

(2) 피고는 이 사건 건물 전부 또는 그중 제조장 부분을 그 용도대로 사용하지 않았다는 취지로 주장하면서 사용수익을 부인하나, 당심 제1회 변론기일에 이 법정에서 ‘매장에서 물건을 판매하는 동안 다른 곳에서 제품을 구입하지 않았고 제조장에서 일부 만들어서 판매하였다’고 진술하였고, 2022. 3. 9.자 준비서면에서도 ‘기술자인 피고의 모친 혼자 제조장에서 일부에서 제품을 소량 만들어 판매한 것’이라고 주장하여, 제조장과 매장 부분을 그 용도대로 사용한 사실을 인정한 바 있다. 여기에 갑 제7, 9, 10, 12, 21호증, 을 제17, 18, 50호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다)의 각 기재와 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 2019. 7. 9.경 이 사건 건물 안팎의 모습, 피고의 제과점에서 발생한 2018. 1. 1.부터 2019. 12. 31.까지 매출 및 매입 금액, 2018. 6.부터 2019. 7.까지의 전기요금 등을 종합하여 보면, 피고가 2019년 7월경까지 이 사건 건물을 그 용도대로 사용하고 있었던 사실을 인정할 수 있다. 을 제19호증의 기재를 비롯하여 피고가 제출한 증거들만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하고 달리 이를 뒤집을만한 증거가 없으므로, 이를 부인하는 피고 주장은 이유 없다.

피고는 이 사건 건물에 부동산점유이전금지가처분 결정이 집행되어 이 사건 건물을 사용하지 못하였다는 취지로도 주장하나, 위 가처분결정은 가처분집행 당시의 목적물의 현상을 본집행 시까지 그대로 유지함을 목적으로 하여 그 목적물의 점유이전과 현상의 변경을 금지하는 것에 불과할 뿐

목적물의 사용을 금지하지 아니하므로, 위 주장은 받아들이기 어렵다.

다) 책임의 범위

부동산을 점유사용함으로써 받은 이익은 특별한 사정이 없는 한 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 원고 등이 구하는 2018. 6. 15.부터 2019. 7. 16.까지 이 사건 건물의 차임 상당액은 이 사건 임대차계약의 종료 무렵 이 사건 건물의 차임과 같은 월 1,750,000원으로 봄이 타당하다. 이를 적용하면 피고가 원고 등에게 부당이득으로 반환할 돈이 합계 22,862,903원[= 1,750,000원 × (13개월 + 2/31), 원 미만 버리고, 이하 같다]이 됨은 계산상 명백하다.

피고는 제과점 영업이 전체적으로 적자였으므로 이 사건 건물을 사용함으로써 취득한 이익이 없다고 주장하는 듯하다. 그러나 피고가 이 사건 건물을 그 용도대로 사용한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 앞서 본 법리에 의하면 피고가 이 사건 건물을 그 용도대로 사용한 이상 이로써 임료 상당의 이익을 받은 것이며, 설령 이 사건 건물을 사용하여 영위한 영업이 전체적으로 적자였다고 하더라도 사용으로 인한 이익 자체를 부정할 수는 없다. 이를 부인하는 피고 주장은 이유 없다.

2) 피고의 기판력 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 차임 상당 부당이득반환 청구가 선행사건 기판력에 저촉되어 허용될 수 없다고 주장한다.

그러나 확정판결은 주문에 포함한 것에 한하여 기판력이 있는 것이므로(민사소송법 제202조 제1항), 확정판결의 기판력은 소송물로 주장된 법률관계의 존부에 관한 판단의 결론 자체에만 미치고 그 전제가 되는 법률관계의 존부에까지 미치는 것은 아니고, 임대차보증금의 지급을 명하는 판결이 확정되더라도 임대차보증금 반환청구권 행사의 전제가 되는 연체차임 등 피담보채무의 부존재에 대하여 기판력이 작용하는 것은 아니다(대법원 2001. 2. 9. 선고 2000다61398 판결 등 참조).

갑 제4, 5, 11, 20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 망인이 선행사건에서 건물인도와 함께 2014년 6, 7, 8, 10월 차임 합계 640만 원의 연체차임을 청구하였으나 그 주장이 받아들여지지 아니한 사실, 망인이 선행사건에서 차임 상당의 부당이득반환도 청구하였다가 이를 철회하고 별도로 위 부당이득의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기한 사실을 인정할 수 있고, 을 제2호증의 기재(위 철회 전의 청구취지 및 청구원인 변경신청서로 보인다)는 위 인정에 장애가 되지

아니하며, 달리 반증이 없다.

이에 따르면 원고가 이 사건에서 구하는 차임 상당 부당이득의 존부는 선행사건에서 판단의 대상이 아니었음을 알 수 있으므로, 여기에 선행사건의 기판력이 미친다고 볼 수 없다(앞서 본 관련사건 판결에서도 임대차보증금의 지급을 명하는 판결이 확정되었더라도 위 차임 상당 부당이득반환채무의 공제를 주장하는 것이 기판력에 저촉되지 않는다는 법리를 지적한 바 있다). 피고의 주장은 이유 없다.

다. 차임 상당 손해배상 청구

1) 청구원인에 관한 판단

가) 관련법리

임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임 등을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대인이 나머지 임대차보증금의 반환의무를 이행하거나 적법하게 이행제공하는 등의 사유로 임차인의 동시이행항변권을 상실시키지 아니한 이상, 임대차계약 종료 후에 임차인이 목적물을 계속 점유하더라도 그 점유를 불법점유라고 할 수 없고, 임차인으로서는 이에 대한 손해배상의무를 지지 아니한다. 그러나 임차인이 그러한 동시이행의 항변권을 상실하였음에도 그 목적물의 반환을 계속 거부하면서 점유하고 있다면, 달리 점유에 관한 적법한 권원이 인정될 수 있는 특별한 사정이 없는 한, 이러한 점유는 적어도 과실에 의한 점유로서 불법행위를 구성한다[대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다204253, 204260 판결, 대법원 2019. 7. 4. 선고 2019다213153(본소), 2019다213160(반소) 판결 등 참조].

이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되므로, 합리적인 이유설시 없이 이를 배척할 수 없다(대법원 2018. 8. 30. 선고 2016다46338, 46345 판결 등 참조).

변제공탁이 적법한 경우에는 채권자가 공탁물 출급청구를 하였는지와 관계없이 공탁을 한 때에 변제의 효력이 발생하고, 그 후 공탁물 출급청구권에 대하여 가압류 집행이 되더라도 변제의 효력에 영향을 미치지 아니한다(대법원 2011. 12. 13. 선고 2011다11580 판결 참조).

나) 책임의 발생

(1) 이 사건 임대차계약이 2017. 11. 28. 종료된 후 망인이 2019. 7. 16. 임대차보증금을 변제공탁한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이로써 피고의 동시이행항변권은 상실되었다. 그럼에도 피고는 이후 2019. 10. 7. 인도 집행까지 이 사건 건물을 반환하지 아니하고 계속 점유한바, 위 점유를 정당화할만한 사정을 찾을 수 없으므로 이는 불법행위를 구성하고, 피고는 이에 대한 손해배상의무를 부담한다.

(2) 피고는 이 사건 변제공탁의 적법성을 다투거나 이 사건 변제공탁금출급청구권에 대한 가압류결정에 의하여 망인의 임대차보증금 지급의무의 이행제공이 중지되었다고 주장하면서 위 공탁 이후로도 피고에게 동시이행항변권이 있고 피고의 점유가 불법점유에 해당하지 아니한다고 주장한다.

이 사건 변제공탁이 적법하다고 판단한 관련사건 판결이 확정된 점은 앞서 본 바와 같고, 달리 위 확정판결의 인정사실이나 판단을 배척할만한 근거를 찾을 수 없으므로 위 공탁의 적법성을 다투는 피고 주장은 이유 없다. 또한 이 사건 변제공탁이 적법한 이상, 앞서 본 법리에 의하면 공탁을 한 2019. 7. 16. 변제의 효력이 이미 발생하였고, 이후 이루어진 공탁금출급청구권에 대한 가압류결정은 위 변제의 효력에 영향을 미치지 아니한다. 이와 다른 전제에 선 피고 주장도 이유 없다.

다) 책임의 범위

통상 부동산의 불법점유로 인한 손해액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 원고 등이 구하는 2019. 7. 17.부터 2019. 10. 7.까지 이 사건 건물의 차임 상당액은 이 사건 임대차계약의 종료 무렵 이 사건 건물의 차임과 같은 월 1,750,000원으로 봄이 타당하다. 이를 적용하면 피고가 원고 등에게 손해배상으로 지급할 돈이 합계 4,725,000원[= 1,750,000원 × (2개월 + 21/30)]이 됨은 계산상 명백하다.

라. 소 결

피고가 원고 등에게 차임 상당 부당이득 및 손해배상으로서 지급할 돈은 합계 27,587,903원(=

22,862,903원 + 4,725,000원)이 되고, 위 돈을 원고 등의 상속비율로 나누면 원고 11,823,387원(= 27,587,903원 × 3/7), 선정자 D, E 각 7,882,258원(= 27,587,903원 × 2/7)이 된다.

따라서 피고는 원고에게 11,823,387원, 선정자 D, E에게 각 7,882,258원 및 위 각 돈에 대하여 원고 등이 구하는 바에 따라 2020. 11. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2020. 11. 4.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2022. 4. 8.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 원상회복비용 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

- 1) 원고는, 피고가 이 사건 건물의 이전 임차인인 M, F의 원상회복의무를 순차 승계하였는데, M가 임대차계약 체결 당시 사건 건물을 제과점 영업 전 최초의 공실상태로 복구하기로 약정하였으므로 피고 역시 그와 같은 의무가 있다고 주장하면서, 원상회복비용 1,868만 원의 지급을 구한다.
- 2) 이에 대하여 피고는, M가 망인에게 이 사건 건물을 공실상태로 원상회복 할 의무를 부담한다고 볼 수 없고, 피고로서는 피고가 임차할 당시의 상태로 복구할 의무를 부담할 뿐이라고 다툰다. 피고는 원상회복비용에 대하여도 다툰다.

나. 관련 법리

임차인이 임대인에게 임차목적물을 반환하는 때에는 원상회복의무가 있다(민법 제654조, 제615조). 임차인이 임차목적물을 수리하거나 변경한 때에는 원칙적으로 수리변경 부분을 철거하여 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 한다. 다만 원상회복의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경한 내용 등을 고려하여 구체적개별적으로 정해야 한다(대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결 등 참조).

이미 시설이 되어 있던 점포를 임차하여 내부시설을 개조한 경우, 임차인에게 임대차종료로 인하여 목적물을 원상회복하여 반환할 의무가 있다고 하여도 별도의 약정이 없는 한 그것은 임차인이 개조한 범위 내의 것으로서 그가 임차 받았을 때의 상태로 반환하면 되는 것이지 그 이전의 사람이 시설한 것까지 원상회복할 의무가 있다고는 할 수 없다(대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035 판결 등 참조).

다. 판 단

1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 종료하였으므로 피고는 이 사건 건물을 원상회복하여 원고 등에게 반환할 의무가 있고, 피고가 원상회복의무를 이행하지 아니하는 경우 원고 등은 피고에게 원상회복비용을 청구할 수 있다.

다만 이 사건에서는 F의 전 임차인인 M가 이 사건 건물에 제과점('L') 영업을 위한 시설을 하였고, 위와 같이 제과점 영업을 위한 시설이 되어 있던 상태에서 망인과 F이 임대차계약을 체결한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 앞서 본 법리에 의하면 이와 같은 경우 피고는 별도의 약정이 없는 한 F 또는 피고가 임차 받았을 때의 상태로 이 사건 건물을 반환할 의무를 부담할 뿐 이전 임차인인 M가 시설한 것까지 원상회복의무가 있다고는 할 수 없고, 위 별도의 약정에 관하여는 이를 주장하는 원고에게 입증책임이 있다(원고가 원용하는 대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결 역시 프랜차이즈 커피숍 영업양수인인 임차인과 임대인 사이에 '임대차계약 종료 시 프랜차이즈 커피숍의 인테리어 시설과 그 장비 등을 철거하기'로 하는 약정이 별도로 있었던 경우이다).

2) 망인과 F 사이에 위와 같은 별도의 약정이 있었는지 보건대, 갑 제24호증, 을 제53호증의 각 기재에 의하면, ① 망인이 F과 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결한 무렵 M가 F과 양도계약을 작성하고 이 사건 건물에서 운영하던 제과점 사업권 일체(사업장, 창고, 전체 집기류, 차량 등 포함)를 F에게 양도한 사실, ② M의 배우자인 N이 2021. 11. 21.자로 '임대기간이 끝나면 제과점 영업을 위하여 설치한 인테리어, 칸막이 등을 모두 철거하여 원래의 공실상태로 복구하여 주기로 약정하였고, F에게 제과점 사업권 일체와 임차인으로서의 권리의무를 모두 양도하였다.'는 내용의 사실확인서를 작성한 사실은 인정된다.

3) 그러나 다른 한편, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재에 의하면, 망인과 F, 망인과 피고가 각 작성한 각 임대차계약서에는 통상의 원상회복의무(“제5조 임대차 계약이 종료한 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 돌려주며, 임대인은 보증금을 반환한다.”)와 기물 파손에 대한 원상회복의무[“기물파손원상복구(건축물)”]만이 기재되어 있을 뿐 이전 임차인의 시설 부분이나 공실 상태로의 원상회복의무에 관한 사항이 기재되어 있지 않다(이 점에서 원고가 원용하는 대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결과 그 사안이 다르다).

F이 M로부터 제과점 사업권 일체를 양수하였다는 사실만으로는 이로써 망인과 M 사이의 임대차계약상 의무까지 모두 승계하였다고 인정할 수 없는데다가(망인과 F이 별도로 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같다), M와 망인 사이의 임대차계약서가 제출되지 아니한 이 사건에서 임대차계약일인 2011년 7월경(N의 주장에 따른 날짜이다)부터 약 10년여가 지난 2021. 11. 10.경 M의 배우자가 작성한 사실확인서의 기재만으로 망인과 M 사이의 임대차계약에 원고 주장과 같은 원상회복의무에 관한 내용이 있었다고 인정하기도 어렵다.

4) 위 3)의 사실 및 사정에 비추어 위 2)의 사실과 증거만으로는 망인과 F 또는 피고 사이에 임대차종료 시 이전 임차인인 M가 시설한 것까지 원상회복하여 이 사건 건물을 반환하기로 하는 약정이 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 피고의 원상회복의무가 위와 같은 부분에까지 미친다고 인정할만한 근거가 없다.

5) 결국 피고로서는 피고 또는 F이 개조한 시설이 있다면 이에 대하여만 원상회복의무를 부담한다고 할 것인데, 원고가 제출한 증거만으로는 그가 주장하는 원상회복 비용 중 위와 같은 부분이 포함되어 있다고 인정하기 어렵다.

라. 소 결

따라서 원상회복비용에 관한 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결 론

그렇다면 원고 등의 차임 상당 부당이득반환 및 손해배상 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 부당이득반환 및 손해배상 청구, 원상회복비용 청구는 이유 없어 이를 모두

기각하여야 한다. 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결 중 위 인정 금액을 초과하는 피고 패소 부분은 부당하므로 이를 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고 등의 청구를 모두 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김효진, 판사 김영아, 판사 김성흠

선 정 자 명 단

1. 망 A의 소송수계인 B
 2. 망 A의 소송수계인 D
 3. 망 A의 소송수계인 E.
- 끝.

