

서울고등법원(인천) 2024. 6. 27 선고 2023나12218(본소), 2023나12225(반소) 판결
[건물명도(인도) · 보증금반환]

재판경과

서울고등법원(인천) 2024. 6. 27 선고 2023나12218(본소), 2023나12225(반소) 판결
인천지방법원 2023. 5. 16 선고 2022가합59362 판결

전문

원고(반소피고), 항소인1. A

2. B

3. C

4. D

5. G

6. H

7. I

8. J

9. K

원고들 소송대리인 변호사 안한주

피고(반소원고), 피항소인L

소송대리인 변호사 하종원

소송복대리인 변호사 배상훈

변론 종결2024. 4. 25.

판결 선고2024. 6. 27.

제1심판결인천지방법원 2023. 5. 16. 선고 2022가합59362(본소), 2022가합59379(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)들의 본소 및 반소에 대한 항소와 이 법원에서 확장한 본소 청구, 원고(반소피고) K를 제외한 나머지 원고(반소피고)들의 가지급물반환신청을 모두 기각한다.
2. 본소와 반소를 통틀어 항소제기 이후의 소송비용은 원고(반소피고)들이, 가지급물반환신청비용은 원고(반소피고) K를 제외한 나머지 원고(반소피고)들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

청구취지 및 항소취지, 가지급물반환신청취지

1. 원고(반소피고)들의 본소 청구취지 및 항소취지

제1심판결을 아래와 같이 변경한다. 1) 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)들로부터 별지1(이하 '별지1'은 이 판결에 첨부된 별지1을 말한다)

임대차보증금반환금액의 '반환보증금'란 기재 금액을 각 지급받음과 동시에 원고 A, B에게

제1심판결 별지2(이하 '별지2'는 제1심판결 별지2를 말한다) 목록 제1, 4, 6, 11, 13, 15, 18항 기재

각 부동산을, 원고 C에게 별지2 목록 제2항 기재 부동산을, 원고 D에게 별지2 목록 제3항 기재

부동산을, 원고 G에게 별지2 목록 제9항 기재 부동산을, 원고 H에게 별지2 목록 제10항 기재

부동산을, 원고 I에게 별지2 목록 제12항 기재 부동산을, 원고 J에게 별지2 목록 제16항 기재

부동산을, 원고 K에게 별지2 목록 제17항 기재 부동산을 각 인도하라(원고들은 피고에게

동시이행으로 지급할 임대차보증금을 감액하는 내용으로 항소취지를 기재한 항소장을 제출하여

청구취지를 확장하였다). 피고의 반소청구를 기각한다.

2. 피고의 반소 청구취지

가. 피고에게, 원고 A, B은 공동하여 36,179,700원, 원고 C은 3,516,700원, 원고 D은

3,516,700원, 원고 G은 4,136,200원, 원고 H은 3,464,300원, 원고 I는 3,207,450원, 원고 J는

3,109,500원, 원고 K은 8,147,900원 및 위 각 돈에 대하여 2019. 9. 18.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 나. 원고들은 연대하여 피고에게 136,000,000원 및 그 중 100,000,000원에 대하여는 2019. 6. 15.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지 연 5%, 36,000,000원에 대하여는 2019. 6. 15.부터 2022. 5. 26.까지 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

3. 가지급물반환신청취지

가지급물반환으로 피고는 원고 A, B에게 41,880,114원, 원고 C에게 4,071,504원, 원고 D에게 4,074,889원, 원고 G에게 4,788,624원, 원고 H에게 4,010,516원, 원고 I에게 3,713,537원, 원고 J에게 3,599,831원 및 위 각 돈에 이에 대하여 2023. 5. 31.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

제1심판결 중 제1심 공동원고 E, F의 본소청구(위 제1심 공동원고들 전부 패소), 반소 손해배상청구(피고 전부 패소), 반소 보증금반환청구 중 위 제1심 공동원고들 각 일부 패소 부분 및 피고 일부 패소 부분은 위 제1심 공동원고들 및 피고가 패소한 부분에 관하여 각 불복하지 아니하여 이 법원의 심판범위에서 제외되므로, 이 법원의 심판범위는 원고들의 본소청구 및 반소 보증금반환청구 중 원고들 패소 부분에 한정된다(다만 심판범위에 속하는 피고의 원고들에 대한 반소 보증금반환청구의 당부를 심사하기 위하여 그 청구권의 발생 등 당해 청구권 전반에 관하여 살펴본다).

2. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래 제3항과 같이 고치거나 추가하고, 제1심판결 별지1을 이 판결에 첨부된 별지1로 교체하는 것 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 별지와 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

3. 고치거나 추가하는 부분

○ 제1심판결 6쪽 글상자 아래에 다음의 내용을 추가한다.

『한편 원고 A, B은 피고의 임대료 20% 하한 조정 요청에 동의하여 위 원고들과 피고는 2018. 12. 16.부터 2019. 1. 15.까지의 월 차임을 2,337,600원(부가가치세별도)으로 감액하기로 합의하였고, 위 합의 당시 이 사건 각 임대차계약 특약사항 중 기존 차임에 관한 내용인 3번 항목을 제외하고는 본래 특약사항의 내용을 그대로 따르기로 하였다.』

○ 제1심판결 6쪽 중 "[인정 근거]"란에 "갑 제13 내지 16호증"을 추가하고, "각 기재"를 "각 기재 및 영상"으로, "증인 AF"을 "제1심 증인 AF"으로 각 고친다.

○ 제1심판결 7쪽 6행부터 8행까지, 같은 쪽 14행부터 17행까지를 각 삭제하고, 10행의 "1)"을 삭제하며, 8쪽 6 내지 7행의 "을 제25호증"을 "을 제25, 33 내지 39호증"으로 고친다.

○ 제1심판결 9쪽 5행 중 "한바"를 "하였고, 피고가 2021. 4. 21. 이 사건 임차건물을 방문하였을 당시, 위 건물의 층별 안내 게시판에 피고가 운영하던 학원 표시가 제거되어 있었는바"로 고치고, 같은 쪽 6행 중 "보인다" 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『[앞서 본 이 사건 각 임대차계약의 종료 경위, 이 사건 원상복구 공사 과정 등에 비추어 볼 때, 이로써 피고는 원고들에게 이 사건 임차건물을 인도한 것으로 봄이 타당하다. 동시이행의 항변권은 근본적으로 공평의 관념에 따라 인정되는 것인데, 임차인이 불이행한 원상회복의무가 사소한 부분이고 그로 인한 손해배상액 역시 근소한 금액인 경우에까지 임대인이 그를 이유로, 임차인이 그 원상회복의무를 이행할 때까지, 혹은 임대인이 현실로 목적물의 명도를 받을 때까지 원상회복의무 불이행으로 인한 손해배상액 부분을 넘어서서 거액의 잔존 임대차보증금 전액에 대하여 그 반환을 거부할 수 있다고 하는 것은 오히려 공평의 관념에 반하는 것이 되어 부당하고, 그와 같은 임대인의 동시이행의 항변은 신의칙에 반하는 것이 되어 허용할 수 없는 것임에도(대법원 1999. 11. 12. 선고 99다34697 판결 등 참조), 원고 C은 2019. 9. 18.까지 지속적으로 피고에게 원고들의

원상회복요청에 응하지 않을 경우 임대차보증금을 반환하지 않겠다는 의사를 표시하였던바(을 제16호증), 피고로서는 임대차보증금을 반환받을 가능성이 없다고 생각하여 이 사건 임차건물 인도에 관하여 별도로 통지하지 않은 것으로 보이므로, 피고가 원고들에게 인도 통지를 하지 않았다는 사정만으로 이 사건 임차건물이 인도되지 않았다고 볼 수는 없다.』

○ 제1심판결 9쪽 7행의 "2021. 4. 21."을 "2021. 4. 21. 및 2022. 9. 29. 각"으로, 같은 쪽 9행 중 "없었다"를 "없었고, 위 비상계단 출입문과 엘리베이터 입구에는 '2층에 용무가 있으신 분은 관리사무소로 연락바랍니다.'라는 안내문이 부착되어 있었다"로, 같은 쪽 12행 중 "원고의"를 "원고들의"로 각 고친다.

○ 제1심판결 10쪽 4행 아래에 다음의 내용을 추가한다.

『한편, 임차인이 임대인에게 임차목적물을 반환하는 때에는 원상회복의무가 있다(민법 제654조, 제615조). 임차인이 임차목적물의 현상을 변경한 때에는 원칙적으로 변경 부분을 철거하는 등으로 임차목적물을 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 하나, 토지 임대 당시 이미 임차목적물인 토지에 종전 임차인 등이 설치한 가건물 기타 공작물이 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 임차인은 그가 임차하였을 때의 상태로 임차목적물을 반환하면 되고 종전 임차인 등이 설치한 부분까지 원상회복할 의무는 없다. 위 특별한 사정의 인정은 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인에 의한 현상 변경 유무 등을 심리하여 구체적·개별적으로 이루어져야 한다(대법원 2023. 11. 2. 선고 2023다249661 판결 등 참조).』

○ 제1심판결 10쪽 11행부터 11쪽 10행까지를 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『(2) 앞서 본 기초사실에 더하여 앞서 든 증거들에 의하면, ① 이 사건 각 임대차계약 특약사항 제10항은 원상복구 기준시점을 '준공시 상태'로 정하고 있는 사실, ② 피고는 이 사건 각 임대차계약 기간 만료 이전에 원고들에게 원상회복의무 범위의 특정을 요구하였고, 이에 원고 C이 2019. 7. 10. 피고에게 이 사건 임차건물의 설계도면을 송부하면서 위 도면을 참고하여 원상회복을 요구한 사실, ③ 피고는 이 사건 원상복구 공사 과정에서 피고가 설치하지 않은 칸막이를 철거하고, 원고들의 요청에 따라 추가로 벽체 페인트 공사를 하기도 한 사실, ④ 원고 A, B와 피고 사이에 임대료 조정 합의가 있을 당시 이 사건 각 임대차계약 특약사항 제9, 10항을 그대로 따르기로 한 사실, ⑤ 원고 A의

형이자 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 입회하고, 임대차계약서 작성에도 관여하였던 제1심 증인 AF은 '2003년경 준공되어 쇼핑몰로 운영되던 이 사건 임차건물을 SI가 임차하여 학원 용도로 칸막이를 설치하는 등 내부 시설을 변경한 후 학원을 운영하다가 AJ, 피고 순으로 원고들과 임대차계약을 체결하고 학원을 운영하였다. 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 피고에게 원상회복과 관련해서 학원 용도로 내부 시설을 변경하기 전 상태로 만들어 달라고 말하였다'라고 증언한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 본 인정사실에 더하여 앞서 든 증거, 을 제18호증의 각 기재, 당심 증인 AK의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하면, 원고들의 주장에 부합하는 위와 같은 일부 사실만으로는 피고가 이 사건 임차건물에 관하여 원상회복의무를 이행하지 않아 원고들에게 원고들이 주장하는 금액 상당의 손해가 발생하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 원고들이 피고에게 준공시 시설 상황 등에 대하여 설명을 하였다거나, 준공도면, 사용자재확인서, 자재승인서 등 준공시 상태를 예측할 수 있는 자료를 제공하였다거나, 원고들과 피고가 원상회복 범위, 방법 등에 관하여 구체적으로 논의를 하였다는 등 원상회복 내용에 관하여 명확하게 특정하거나 합의하였음을 인정할 아무런 증거가 없다[제1심 증인 AF도 이송 전 제1심 재판장의 준공도면 교부 여부 관련 질문에 대하여, '이 사건 각 임대차계약 체결 당시 피고에게 준공도면을 교부하지 않았다'라고 증언하였다(녹취서 22쪽)].

여기에 앞서 든 증거 등에 따라 인정되거나 그로부터 쉽게 추단되는 아래와 같은 사정, 즉 ㉠ 피고가 이 사건 각 임대차계약 기간 만료 이전에 원고들에게 원상회복의무 범위의 특징을 요구하였을 때에도 원고들은 보충적인 설명 없이 단순히 '준공시 상태'를 기준으로 원상회복할 것을 요구하는 취지로 답변하였을 뿐인 점, ㉡ 원고 C이 피고에게 송부한 설계도면으로도 준공시 시설 상황, 인테리어 구조, 자재 등을 파악하기는 어려워 보이는 점, ㉢ 원고들은 피고에게 '임대인들은 임대 이후 어떤 부분을 변경하였거나 추가로 설치하였는지 모르고, 전기, 설비, 소방 같은 경우는 천정 내부에서 이루어졌기 때문에 최종에 가서는 전문기술자가 와서 확인해봐야 한다.'고 하며, '1차적으로 칸막이를 제거한 이후 현장에서 협의하여 하는 것이 좋다.'고 제안하였던 점, ㉣ 원고 C은 2019. 6. 24. "원고 A이

방문하여 구체적인 철거요청사항을 확인하였다"는 내용의 피고 문자메시지에 대하여 "원고 A의 의견은 개인 의견에 불과할 뿐, 원고 A의 의견을 2층 전체의 의견으로 판단하는 것은 맞지 않다."는 취지의 답변을 한 점 등을 보태어 보면, 피고는 이 사건 각 임대차계약 체결 당시부터 종료되기 직전까지 '준공시 상태'가 어떠한 상태인지 전혀 예측할 수 없었던 것으로 보이고, 원고들 간에도 원상회복 범위에 관하여 합의된 명확한 기준이 없었던 것으로 보인다.

[제1심 증인 AF도, "결국 원고들은 이 사건 임대차계약 체결시에 피고에게 준공시를 강조한 것이 아니고, '이 사건 학원시설 전 상태로만 만들어 달라.' 이렇게 얘기한 것 아니냐는 거예요.", "그러니까 준공시가 아니라 학원으로 이렇게 구획되고, 이렇게 시설하기 직전으로만 해 달라. 그러니까 '바닥 깔끔하게 해놓고, 칸막이 철거해라.' 이런 식으로 설명한 거죠."라는 이송 전 제1심 재판장의 질문에, 그렇다는 취지로 답변하였다(녹취서 23쪽).]

결국 원고들이 제출한 증거만으로는 원고들과 피고 사이에 임대차계약서에 기재된 '준공시 상태' 또는 원고들이 주장하는 '피고 이전의 임차인들이 학원으로 시설하기 전의 상태' 그대로 피고가 이 사건 임차건물을 원상회복하기로 약정하였다는 특별한 사정이 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

② 피고는 2019. 8. 31.경 AK와 이 사건 원상복구 공사에 관하여 '벽체 및 구조물 철거 등 합계 16,500,000원 및 전기공사, 페인트 벽체 공사, 천정 보수 공사 등 합계 10,224,000원(각 부가가치세 별도)'으로 정한 계약을 체결하였고, AK는 이 사건 원상복구 공사를 시행하였으며, 피고는 2019. 9. 5.경부터 같은 해 12. 16.경까지 AK에게 위 공사 및 추가 공사비용으로 합계 30,930,000원을 지급하였다.

이 사건 원상복구 공사에 관하여 당심 증인 AK는 '피고가 견적을 넣고 요구한대로 원상복구 공사를 완료하였다. 2019. 9. 10.경 피고 및 AF, 원고 C와 함께 원상복구 공사에 관하여 협의하기도 하였다. 공사완료 후 물리적인 하자나, 공사가 덜 된 부분이 있는 상태가 아니었고, 새로운 사업자나 새입자가 입주 후 원하는 대로 인테리어를 할 수 있는 상황이었다'라는 취지로 증언하였다. AK는 자신이 잘 모르는 부분에 대하여는 확답을 피하고 모른다고 말하는 등 자신의 경험과 기억에 기초하여 진술하는 태도를 보였고, 그 진술 내용도 원고들 및 피고가 제출한 각 견적서, 이체내역서(갑 제14호증, 을

제18호증)에 기재된 내용에 대체로 부합하며, AF이 2023. 6.경 AK에게 이 사건 임차건물에 관하여 공사 견적을 요청하기도 하였던바, 피고에게만 유리하고 원고들에게 불리하게 허위로 진술할 동기도 없는 것으로 보이므로, AK가 허위로 위와 같은 증언을 한 것으로는 보이지 않는다.

③ 피고는 이 사건 벽체를 철거하려던 중 이 사건 건물 AG호 소유자의 항의를 받고 공사를 중단하였을 뿐, 원고들 주장과 같이 철거비와 폐기물 처리비용을 절감하기 위하여 이 사건 벽체를 철거하지 않은 것으로 보이지는 않는다.

④ 원고들은, AK가 2023. 6.경 AF의 요청에 따라 이 사건 임차건물의 철거 및 보수 공사에 관하여 작성한 아래와 같은 견적서(갑 제14호증) 기재 내용에 비추어 볼 때, 피고가 이 사건 임차건물에 관한 원상회복의무를 불이행한 것이라고도 주장한다.

1. 내부철거공사	4,848,000	·부가세 별도
2. 바닥벽 공사	29,810,000	·견적 외 공사 별도
3. 화장실 공사	3,531,000	계약금 50%
산재보험료	177,847	중도금 30%
고용보험료	125,454	잔금 20%
기업이윤 (10%)	3,849,230	관리비 기업이윤 포함
합계	42,341,531	

그러나 당심 증인 AK의 증언에 의하면, 위 견적서 중 '내부철거공사'는 앞서 본 바와 같이 피고에게 원상회복의무가 있다고 보기 어려운 이 사건 벽체 철거비용인 점, '바닥벽 공사'는 바닥에 데코타일을 신규로 설치하고,2) 천정에 전기등을 설치하는 등 준공 것처럼 해달라는 요구에 따라 산정한 것인 점, '화장실 공사'는 화장실이 큐비클, 유아용으로 되어 있는데, 성인용으로 변경해달라는 요구에 따라 변기교체비용 등을 포함하여 산정한 것인 점 등에 비추어 볼 때, 갑 제14호증의 기재만으로 피고가 원상회복의무를 불이행하였다고 인정하기 어렵다.』

○ 제1심판결 12쪽 표 아래 12행 중 "같은 사실" 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『제1심판결에 대하여 피고가 항소하지 않은 점 등에 비추어 볼 때, 원고 H에 대한 연체차임 및 연체

기간 동안의 이자 합계가 '875,700원'이라는 기재(2022. 5. 25. 자 피고 준비서면 10쪽)는 '875,870원'(= 별지3 인용금액표 원고 H의 연체차임 834,400원 + 이자 41,470원)의 오기로 보인다.』

○ 제1심판결 13쪽 10행 중 "원고 E은"부터 11행 중 "5,695,850원,"까지, 같은 쪽 17행부터 15쪽 15행까지를 각 삭제한다.

4. 가지급물반환신청에 관한 판단

원고 K을 제외한 나머지 원고들은 가집행선고부 제1심판결에 따라 피고에게 지급한 각 돈 및 위 각 돈에 대한 지연손해금의 반환을 구하나, 가지급물반환신청은 본안판결의 취소·변경을 조건으로 하는 예비적 반소에 해당하는 것인바(대법원 2011. 8. 25. 선고 2011다25145 판결 등 참조), 원고들의 항소를 받아들이지 않는 이상, 위 원고들의 이 사건 가지급물반환신청은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고들의 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고들의 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각하고, 이 법원에서 확장한 본소청구 및 원고 K을 제외한 나머지 원고들의 가지급물반환신청은 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사신중오

판사장현석

판사이주일

별지

1) 패소 부분의 특징이 어렵고, 원고(반소피고)들이 아래에서 보는 바와 같이 이 법원에서 본소 청구취지를 확장하였기 때문에 원고(반소피고)들의 항소취지를 선택하여 변경주문으로 기재한다.

2) 당심 증인 AK는 '피고의 추가 공사 요구에 따라 이 사건 원상복구 공사 당시 바닥타일철거를 모두

완료하였다'라는 취지로 증언하였다.