

서울중앙지방법원 2024. 10. 23 선고 2022가단5386856(본소), 2023가단5444858(반소) 판결
[건물명도등 · 임대차보증금]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 법무법인 대호

담당변호사 김현수, 신윤석

피고(반소원고) B 주식회사

소송대리인 법무법인 최앤박

담당변호사 박형배

변 론 종 결 2024. 9. 4.

판 결 선 고 2024. 10. 23.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 100,849,223원 및 그중 62,557,585원에 대하여는 2023. 6. 22.부터, 38,291,638원에 대하여는 2023. 6. 12.부터 각 2024. 10. 23.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.3. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인한 부분의 60%는 원고(반소피고)가, 나머지 40%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 40,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 159,602,371원 및 이에 대하여 2023. 6. 12.부터 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 서울 강남구 C 지상 일반철골구조 콘크리트지붕 4층 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 임대사업자이고, 피고는 수상레저업, 부동산 임대 및 전대업 등을 목적으로 하는 회사이다.

나. 원고는 2012. 8. 17. 주식회사 D(이하 'D'라고만 하고, 다른 주식회사의 경우에도 '주식회사'의 기재를 생략한다)와 사이에 D가 그 비용으로 이 사건 건물을 신축하되 이후 약 10년간 이 사건 건물을 임차한다는 내용의 건물 임대차계약을 체결하였고, E가 2013. 10. 1.경 이 사건 건물 3층 내지 4층을 증축하면서 위 임차인 지위를 승계하였다가, 피고가 2018. 6. 7.경 E로부터 위 각 임대차계약의 임차인 지위를 2018. 7. 1.자로 다시 승계하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

다. 이 사건 임대차계약의 만기일은 2023. 3. 7.이고, 임대차보증금은 250,000,000원이며 월차임의 변제기는 해당 월 1일이다.

라. 피고는 원고에게 2021. 12.분, 2022. 7.분 내지 2023. 2.분의 차임을 지급하지 않았는데(2022. 7.분 차임의 경우 그중 2,000,000원만 지급하였다), 해당 기간 피고가 지급해야 하는 차임은 월 18,384,181원이다.

마. 한편, 피고는 F, G, H, I, J(이하 ‘이 사건 전차인들’이라 한다)와 각 전대차계약을 체결하였고, 위 전차인들은 이 사건 건물의 일부씩을 각 점유하다가 2023. 6. 22. J를 마지막으로 모두 퇴거를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제2, 3, 7 내지 9, 11, 12, 15, 17, 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 연체차임 청구

(1) 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 연체차임 합계 163,457,629원[=(18,384,181원 × 9개월) - 이미 지급한 2022. 7.월분 차임 2,000,000원] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 피고의 상계항변에 대한 판단

(가) 자동채권의 존부

① 위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 따라 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 임대차계약에는 ‘임차인의 합법적인 용도변경과 전대를 인정한다. 전대의 경우 임대인에게 책임을 물을 수 없다’는 조항(제5조)이 있는 점, 피고는 부동산 임대 및 전대업도 그 목적으로 하고 있어, 피고가 임차인 지위를 승계할 당시부터 원고와 피고 사이에 이 사건 건물 전대차에 대한 합의가 있었을 것으로 추측되는 점, 이 사건 건물의 수많은 점포에 관하여 전대차가 발생할 때마다 임대인인 원고의 동의를 받는 것이 곤란하여 위와 같은 조항을 마련한 것으로 보이는 점, 원고가 2021. 8.경 전에는 피고가 체결한 전대차에 대하여 별 다른 이의를 제기하지 않은 것으로 보이는 점 등을 종합하여 볼 때, 원고와 피고 사이에 원고가 피고의 전대차계약 체결에 관하여 포괄적으로 동의한다는 취지의 약정이 있었다고 봄이 타당하다.

② 그런데 을제3 내지 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 위 약정에 반하여 I(이 사건 건물 중 K호), L(이 사건 건물 중 1층 M호) 등의 사업자등록에 협조하지 않는 방식으로

피고와 이들과의 전대차계약 체결에 부동의하였고, 이로 인하여 위 각 전대차관계가 2021. 8.경, 2021. 11.경 각 중도 종료된 사실, 그 결과 피고가 L로부터 25,460,000원(=K호 월차임 1,340,000원 × 19개월), L으로부터 47,600,000원(= 1층 M호 월 차임 2,975,000원 × 16개월) 합계 73,060,000원의 차임 등을 지급받지 못하는 손해를 입은 사실이 인정된다.

③ 따라서 원고는 채무불이행에 따른 손해배상으로 피고에게 위 73,060,000원을 지급할 의무가 있다(이하 ‘이 사건 손해배상채권’이라 한다).

(나) 상계의 의사표시

을제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2022. 7. 12. 관련사건 조정사건(서울중앙지방법원 2022머537947)에서 준비서면의 송달로써 피고의 원고에 대한 위 손해배상채권을 자동채권으로 하여 원고의 연체차임 채권과 대등액의 범위에서 상계한다는 의사표시를 하였고, 위 의사표시가 같은 날 원고에게 도달한 사실을 인정할 수 있다(피고의 위 상계의 의사표시가 원고에게 도달함으로써 확정적으로 상계의 효력이 발생한다고 할 것이고, 이를 조정의 성립으로 수동채권의 존재에 관하여 실질적 판단이 이루어지지 아니하여 사법상 효과가 발생하지 않는 소송상 상계항변으로 볼 것은 아니다).

(다) 상계적상

자동채권인 피고의 이 사건 손해배상채권은 채무불이행에 따른 손해배상채권으로서 이행기의 정함이 없는 채무에 해당하고, 이행기의 정함이 없는 채무의 경우 채권자는 언제라도 변제를 청구할 수 있으므로 채무의 성립과 동시에 민법 제492조 제1항에서 정한 ‘채무의 이행기가 도래한 때’에 해당한다고 봄이 타당하다(대법원 2022. 2. 17. 선고 2020다254037 판결 등 참조). 위 손해배상채권은 원고의 부동의로 각 전대차관계가 종료된 시점에 성립하여 그 이행기가 도래하였다고 할 것이고, 원고의 피고에 대한 차임채권이 매월 1일에 이행기가 도래함은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 상계의 의사를 표시한 2022. 7. 12.까지 발생하여 각 이행기가 도래한 2021. 12.분, 2022. 7.분 차임채권과 이 사건 손해배상채권은 각 2021. 12. 1., 2022. 7. 1. 상계적상에 있다.

(라) 상계의 결과

원고의 피고에 대한 차임채권 중 2021. 12. 1., 2022. 7. 1. 각 변제기에 도달한 차임채권 34,768,362원(= 18,384,181원 + 16,384,181원)은 각 위 상계적상일에 소급하여 피고의 원고에 대한 이 사건 손해배상채권과 대등액의 범위 내에서 소멸하므로, 원고의 연체차임 채권은 2022. 8.분 내지 2023. 2.분 차임 128,689,267원(= 18,384,181원 × 7개월) 및 이에 대하여 다음과 같이 각 지급일 다음날부터 원고가 구하는 바에 따라 2023. 6. 23.까지의 지연손해금 4,953,148원 총합 133,642,415원이 남는다. 피고의 상계항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

연월	원금(원)	시작일	종료일	이율	기간 이자(원)	합계(원)
2022. 8.	18,384,181	2022.08.02	2023.6.23	6%	985,190	19,369,371
2022. 9.	18,384,181	2022.09.02			891,506	19,275,687
2022. 10.	18,384,181	2022.10.02			800,845	19,185,026
2022. 11.	18,384,181	2022.11.02			707,161	19,091,342
2022. 12.	18,384,181	2022.12.02			616,499	19,000,680
2023. 1.	18,384,181	2023.01.02			522,815	18,906,996
2023. 2.	18,384,181	2023.02.02			429,132	18,813,313
계	128,689,267				4,953,148	133,642,415

나. 원상회복의무 불이행에 따른 손해배상 청구

(1) 원고 주장의 요지

피고가 이 사건 임대차계약 종료 시 원상회복의무를 부담함에도 불구하고 이를 이행하지 않아 원고가 철거비용 53,800,000원, 신규 임대를 위한 기초공사 비용 11,751,200원(바닥재, 목공 및 기타 자재비 등), 유지·보수비용 40,235,441원 총합 105,786,641원을 지출하여 원상회복을 하였으므로, 피고는 임차인으로서 원상회복 불이행에 따른 손해배상으로 원고에게 위 105,786,641원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 철거비용 주장에 대한 판단

(가) 갑제30 내지 32호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 임대차 기간 중 이 사건 건물에 내부칸막이, 가벽 등이 설치된 사실, 이 사건 임대차 종료 후 원고가 위 칸막이 등을 제거하기 위한 철거공사를 진행하였고, 이 과정에서 53,800,000원을 지출한 사실을 인정할 수

있다. 임차인인 피고가 이 사건 건물을 반환함에 있어 그 점유기간 동안에 설치한 시설물을 철거하고 원상복구하지 않은 이상 그 비용 상당액을 임대인인 원고에게 지급할 의무가 있다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 위 철거비용 53,800,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(나) 이에 대하여 피고는 원고와 이 사건 전차인들이 ‘원고에게 각 점유 부분을 원상회복하여 인도한다’는 취지 등의 약정을 한 것에 비추어 피고의 원상회복의무가 전차인들에게 면책적으로 양도되었거나, 원고가 피고의 원상회복의무를 면제한 것이라는 취지로 주장한다. 갑제27호증의 기재에 의하면 원고와 이 사건 전차인들 사이에 위와 같은 약정이 있었던 사실은 인정되나, 그러한 사실이 곧 피고의 원상회복의무가 면책적으로 양도되었다거나 면제된 사실에까지 이르는 것은 아니라고 할 것이므로, 별도로 원상회복의무 면제 등에 관한 약정이 있었다고 볼 만한 증거가 없는 이상 위 사실만으로는 피고의 주장을 받아들일 수 없다.

(3) 신규 임대를 위한 기초공사 및 유지·보수비용 주장에 대한 판단

원고가 신규 임대를 위한 기초공사 및 이 사건 건물 유지·보수를 위한 공사로 지출하였다고 주장하는 금액의 경우, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 주장하는 공사의 구체적 성격 및 그 목적을 알기 어려워 해당 공사가 임차인으로서 피고의 원상회복의무 범위에 포함되는지 여부를 단정하기 어렵고, 위 공사가 실제로 이루어져 원고가 위 비용을 지출한 사실을 인정하기도 어려우며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

피고는 원고에게 위 상계 이후 잔존한 연체차임 및 철거비용 합계 187,442,415원(= 133,642,415원 + 53,800,000원)을 지급할 의무가 있다고 할 것인데, 다만 원고는 위 금액에서 이 사건 임대차보증금 250,000,000원을 공제한 나머지의 지급을 구하고 있는바, 이 사건 임대차보증금이 원고의 청구금액을 넘어섬은 계산상 명백하므로, 피고가 원고에게 지급할 돈은 없다. 따라서 원고의 본소청구는 이유 없다.

3. 반소에 관한 판단

가. 피고는 이 사건 임대차보증금 250,000,000원에서 원고의 피고에 대한 연체차임 채권 등을

공제한 잔액 및 이 사건 손해배상채권에서 피고의 상계항변이 받아들여지고 남은 부분과 위 각 돈에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 보건대, 피고가 원고에게 지급하여야 할 연체차임 및 철거비용은 187,442,415원이고, 상계 후 남은 피고의 이 사건 손해배상채권은 38,291,638원(= 73,060,000원 - 34,768,362원)이 되므로, 결국 원고는 피고에게 이 사건 임대차보증금 250,000,000원에서 위 187,442,415원을 공제하고 남은 62,557,585원(= 250,000,000원 - 187,442,415원)과 잔존 손해배상채권 38,291,638원 합계 100,849,223원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

피고는, 피고가 직접 점유하고 있던 부분을 2023. 6. 12. 원고에게 이전하였고, 그 이전에 피고와 이 사건 전차인들 사이의 전대차계약이 해지 등으로 종료되었거나, 원고와 위 전차인들 사이에 새로운 임대차계약이 체결되었으므로, 피고는 위 2023. 6. 12. 간접점유와 직접점유를 모두 마치고 원고에게 이 사건 건물의 인도를 완료한 것이고, 따라서 위 시점부터 잔존 임대차보증금 62,557,585원에 대한 지연손해금을 구할 수 있다는 취지로 주장한다. 그러나 간접점유에서 점유매개관계를 이루는 임대차계약 등이 종료된 이후에도 직접점유자가 목적물을 점유한 채 이를 반환하지 않고 있는 경우에는 간접점유자의 반환청구권이 소멸한 것이 아니므로 간접점유의 점유매개관계가 단절된다고 할 수 없고(대법원 2023. 8. 18. 선고 2021다249810 판결 등 참조), 임차인이 임대차목적물을 간접점유하는 경우 직접점유자의 점유까지 이전되어야 인도를 완료되었다고 봄이 타당할 것이므로, 피고는 이 사건 전차인들이 모두 퇴거한 2023. 6. 22.에야 간접점유를 마치고 원고에게 이 사건 건물을 인도하였다고 봄이 타당하다. 또한 피고가 제출한 증거만으로는 원고와 위 전차인들 사이에 새로운 임대차계약이 체결되었다고 보기도 어려우므로, 위 인정범위를 초과하는 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.

다. 따라서 원고는 피고에게 100,849,223원 및 그중 62,557,585원에 대하여는 이 사건 건물의 인도 완료일인 2023. 6. 22.부터, 38,291,638원에 대하여는 피고가 그 이행을 청구한 때(피고는 늦어도 2023. 5. 19.자 준비서면의 송달로써 이 사건 손해배상채권의 이행을 청구한 것으로 보아야 할 것이다) 이후로서 피고가 구하는 바에 따라 2023. 6. 12.부터 각 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 10. 23.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그

다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 이유 없어 각 기각한다.

판사 우관제