

서울중앙지방법원 2024. 12. 10 선고 2023가단5183207 판결 [건물명도 등 청구]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 김승진

피고C

소송대리인 변호사 김득현

변론 종결2024. 11. 5.

판결 선고2024. 12. 10.

주 문

1. 피고는 원고들로부터 공동하여 34,823,985원에서 2024. 10. 1.부터 별지(1) 및 별지(2) 기재 각 건물의 인도 완료일까지 월 3,580,190원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 원고들에게 위 부동산을 인도하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지(1) 및 별지(2) 기재 각 건물을 인도하라(청구취지를 위와 같이 선택한다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 경기도 양평군 D외 6필지 지상 E, F, 동 건물(이하 통틀어 '이 사건 전체건물'이라 하고, 각 동의 건물을 칭할 때는 '*동 건물'이라 한다)의 공유자들이다.

나. 원고들(임대인)은 2021. 2. 18. 피고(임차인)와 사이에 이 사건 전체건물 중 F동 건물과 E, G동 건물 중 일부를 제외한 나머지 부분인 별지(1) 및 별지(2) 기재 각 건물(이하 통틀어 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 보증금 50,000,000원, 차임 월 3,300,000원(부가세 포함 시, 매월 말일에 선불 지급)의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차'라 한다).

다. 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제2조(임대차기간)

임대인은 임차 상가건물을 현 상태로 2021. 3. 15.까지 임차인에게 인도하고, 임대차 기간은 인도일로부터 5년으로 하여 2026. 3. 14.까지로 한다.

제4조(사용·관리·수선)

② 임차인은 계약 존속 중 임차 상가건물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 동파 등 임차시설 파손 시 임차인의 비용으로 수선하여야 하며, 임대인은 임차인이 임차 상가건물의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

제7조(계약의 해지)

① 임대인은 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(계약의 종료와 권리금회수기회 보호)

① 계약이 종료된 경우에 임차인은 임차 상가건물을 원상회복하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하되, 연체임대료 또는 손해배상 금액이 있을 때는 이들을 제하고

그 잔액을 반환한다.

[특약사항]

- ① E동 2층/3층의 KT/SKT 무선송수신장치/안테나 설치부분과 G동 2층의 방 한 칸/사무실 한 칸은 임차할 부분에서 제외한다.
- ② 위 제2조의 현상태에서 추가로 수도연결(E동의 1층 주방/화장실과 G동의 화장실)에 드는 비용 전체와 석면철거비용의 절반은 임대인의 책임으로 한다.
- ④ 임대차사용 중 발생하는 관리비는 임차인의 부담이며, 그중 월 전기료는 전체고지금액에서 400,000원(부가가치세 별도)을 제외한 금액이고, 도로점용료는 전체요금의 70%로 하여 매월 납입한다(도로점용료는 추정치를 매달 납부한다).

라. 피고는 임대차보증금을 지급하고 2021. 3. 15. 원고들로부터 이 사건 부동산을 인도받아 그 무렵부터 'H'라는 상호로 모터사이클에 관한 서비스업을 영위하였는데, 2022. 12.부터 차임 지급을 연체하였다. 이에 원고는 2기 이상 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지한다고 주장하며 2023. 5. 17. 이 사건 소를 제기하였고, 그 소장 부분이 2023. 6. 29. 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2기 이상 차임 연체를 이유로 한 원고들의 해지의사 표시가 피고에게 도달함으로써 2023. 6. 29. 적법하게 해지되었다고 할 것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 판단

1) 주장 요지 가) 원고들은 임대인으로서 피고가 이 사건 부동산을 정상적으로 사용·수익할 수 있도록 제공할 의무가 있음에도 이를 불이행하여 이 사건 부동산의 단수 및 전기요금 과다 부과 등 문제가 발생하였다. 이로 인하여 피고는 원고들에 대하여 다음 표 기재와 같이 합계 19,782,751원의 손해배상 등 채권을 보유하고 있고, 1)1) 이에 상당한 액수의 차임은 지급을 거절할 권능이 있다.

나) 그런데 피고는 2023. 6. 30. 원고들에게 16,520,000원을 제외한 나머지 연체차임을 모두

지급하였으므로, 위 액수의 차임을 지급하지 않은 데 정당한 사유가 있었던 이상 이 사건

임대차계약은 해지된 것이라 할 수 없다.

1	2021.12.~2022.8. 피고가 의무 없이 부담한 전기요금	3,960,000	피고는 이 사건 전체건물에 관하여 일괄하여 부과되는 전기요금을 납부해왔는데, 그중 월 440,000원(부가세 포함)은 주유소로 사용된 F동 건물 임차인이 부담해왔음. 그런데 F동 건물 임차인이 2021. 11.경 퇴거한 후 원고들이 위 금액 상당의 전기요금 부담분을 피고에게 지급하지 않았고, 피고가 이 사건 전체건물에 대한 전기요금을 전부 납부해왔는데, 피고가 부담할 의무가 없었던 위 전기요금 부분은 원고들이 피고에게 매월 이를 지급할 의무가 있었음에도 이를 이행하지 아니함. 따라서 피고는 위 금액에 해당하는 부분은 차임지급을 거절할 권능이 있음.
2	2021.4.~2023.8. 환경정화공사 및 계약전력 강하 요구 거부로 인한 전기요금 부담부분	11,659,536	F동 건물(주유소) 임차인이 퇴거한 후 환경정화공사를 하면서 전기사용량이 크게 늘어나 전기요금이 대폭 증가하였고, 피고가 원고들에게 월별 계약전력 강하를 요구했으나 원고들이 이를 거부하여 피고가 추가로 전기요금을 부담하였음. 위 환경정화공사에 사용된 부분의 전기요금과 계약전력 강하 요구를 거부하여 증가된 전기요금 합계는 11,659,536원이므로 위 금액은 원고들이 부담하여야 하고, 피고는 그 상당 차임 지급을 거절할 수 있음.
3	2021.4.~2023.10. 지하 수중펌프 관련 전기요금	1,078,215	이 사건 전체건물 지하의 정화장치(수중펌프)에 관한 전기요금은 임대인인 원고들이 부담할 부분인데, 피고가 이 사건 전체건물의 전기요금을 일괄하여 납부해왔음. 이에 위 수중펌프 관련 전기요금인 1,078,215원 상당의 차임 지급을 거절할 수 있음.
4	2021.8.29. 단수로 인한 물차 비용	495,000	원고들은 이 사건 임대차계약에 기재된 대로 이 사건 부동산에 추가 수도연결을 할 의무가 있었음에도(특약사항 제2항) 이를 제대로 연결하지 않고, 임시방편의 조치만을 취함으로써 피고가 영업을 하는 도중 지하수 펌프 고장, 호스 노후화로 인한 급수 중단 등 문제가 발생하였음. 이에 피고는 물차 비용, 펌프 수리비용 및 급수점검비용을 지출하였고, 단수로 인하여 영업을 하지 못하였는데, 위 물차 사용 비용, 수리 및 점검 비용과 영업손해에 대하여 원고들이 피고에게 이를 상환하거나 배상할 책임이 있고, 그 금액 상당은 피고가 차임 지급을 거절할 권능이 있음.
5	2022.1.15. 및 2022.2.5. 3층 물탱크 펌프(부스터) 수리비용	280,000	
6	2022.5.25. 3층 물탱크 펌프 수리 및 급수 점검비용	130,000	
7	2022.8.14. 3층 물탱크 펌프 수리 및 급수 점검비용	110,000	
8	2022.8.14. 단수로 인한 영업손해	250,000	
9	2022.9.3.~2022.9.4. 단수로 인한 영업손해	1,820,000	
합계	19,782,751		

2) 판단 피고 주장 채권의 성립 여부 및 그 범위에 관한 판단은 다음 표 기재와 같다. 표에서 보는 바와 같이 피고가 그 범위 내에서 차임 지급을 거절할 권능이 인정되는 3,960,000원의 채권 액수를 제하더라도 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고들의 의사가 피고에게 송달된 2023. 6. 29.을 기준으로 연체차임 액수가 2기 이상 차임액수(6,600,000원 = 3,300,000원 × 2개월)를 초과하는 것이 명백하므로, 임대차 해지의 효력 발생을 저지할 수는 없다. 임대차 해지의 효력을 부인하는 피고의 주장은 이유 없다.

1	2021.12.~2022.8. 피고가 의무 없이 부담한 전기요금	3,960,000	기초사실 및 위에서 든 증거와 갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약상(특약사항 제4항) 피고는 이 사건 전체건물에 관하여 일괄하여 부과되는 전기요금 중 월 440,000원을 제외한 부분을 납부하기로 약정한 사실, 원고들은 당시 F동 건물(주유소)의 임차인이었던 I로 하여금 위 440,000원을 원고들을 거치지 않고 피고에게 지급하도록 하고, 피고는 이를 수령한 뒤 이 사건 전체건물의 전기요금을 직접 납부해온 사실이 인정되는 바 이 사건 전체건물에 관한 전기요금 중 월 440,000원에 해당하는 부분은 피고에게 납부의무가 있다고 할 수 없음. 따라서 F동 건물 임차인의 퇴거 이후에는 원고들이 월 440,000원을 피고에게 전기요금 명목으로 직접 지급할 의무가 있었다고 판단됨. 그런데 원고들은 F동 건물 임차인 퇴거 이후 전기요금을 일체 부담하지 않았고, 피고는 이 사건 부동산의 단전을 막기 위하여 이 사건 전체건물의 전기요금을 모두 납부할 수밖에 없었던 것으로 보임. 따라서 피고가 지급할 차임 중 월 440,000원에 해당하는 부분은 신의칙상 그 차임 지급을 거절할 수 있었다고 봄이 타당함. 따라서 원고들이 2021. 12.부터 2022. 8.까지 부담하였어야 할 전기요금에 해당하는 합계 3,960,000원(=440,000원×9개월)에 대하여 피고의 위 주장은 이유 있음.
2	2021.4.~2023.8. 환경정화공사 및 계약전력 강화 요구 거부로 인한 전기요금 부담부분	불인정	이 사건 임대차계약상 피고는 이 사건 전체건물에 관한 전기요금 중 월 440,000원을 제외한 금액을 부담하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제4, 5호증 등 피고 제출 증거들만으로는, 이 사건 부동산과 무관하게 피고 주장의 환경정화공사가 시행되었고, 이로 인하여 전기요금이 증가하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없음. 나아가 원고들이 피고를 위하여 계약전력 강화 요구에 응할 임대차계약상의 의무가 있었다고 인정하기도 어려움. 따라서 앞서 인정한 부분 외에 추가로 환경정화공사 및 계약전력 강화 요구 거부에 따른 전기요금 증가분을 원고들이 부담하여야 한다고 인정하지 아니함.
3	2021.4.~2023.10. 지하 수중펌프 관련 전기요금	불인정	이 사건 임대차계약상 피고는 이 사건 전체건물에 관한 전기요금 중 월 440,000원을 제외한 금액을 부담하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제4, 5호증 등 피고 제출 증거들만으로는 위 수중펌프가 임대차목적물이 아닌 부분에 관하여 작동되는 것이라거나 펌프 작동에 관한 전기요금을 추가로 원고들이 부담할 의무가 있었다고 인정하기 어려움.
4	2021.8.29. 단수로 인한 물차 비용	불인정	앞서 든 증거에 의하여 인정되는 사정들, 즉 이 사건 전체건물은 지하수로 물탱크를 채우고 물탱크에서 수도를 공급하는 구조로서 이 사건 임대차계약상 위와 같은 상태로 이 사건 부동산을 임대차한 것인 점, 다만 임대차계약 당시 원고들은 E동 건물 1층 주방/화장실과 G동 건물 화장실 사이의 수도관 연결공사를 해주기로 하였고, 원고들은 그 연결공사를 완료하였다고 주장하는 점, 원고들이 관리하는 지하수 펌프 및 배관 부분에 하자가 있어 물탱크가 비는 현상이 발생했다고 인정할 뚜렷한 증거는 없는 점, 원고들은, 피고가 이 사건 부동산에 관하여 인테리어공사를 한 후 그 하자로 누수가 발생하여 물탱크가 비는 현상이 발생하였다고 주장하는 점, 임대차계약에 의하면 통상적인 수선비용은 임차인이 부담하기로 약정하였다고(제4조 제2항) 봄이 타당한 점 등에 비추어 보면, 을 제3, 5, 6호증 등 피고가 제출한 증거들만으로는, 이 사건

1	2021.12.~2022.8. 피고가 의무 없이 부담한 전기요금	3,960,000	기초사실 및 위에서 든 증거와 갑 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약상(특약사항 제4항) 피고는 이 사건 전체건물에 관하여 일괄하여 부과되는 전기요금 중 월 440,000원을 제외한 부분을 납부하기로 약정한 사실, 원고들은 당시 F동 건물(주유소)의 임차인이었던 I로 하여금 위 440,000원을 원고들을 거치지 않고 피고에게 지급하도록 하고, 피고는 이를 수령한 뒤 이 사건 전체건물의 전기요금을 직접 납부해온 사실이 인정되는 바 이 사건 전체건물에 관한 전기요금 중 월 440,000원에 해당하는 부분은 피고에게 납부의무가 있다고 할 수 없음. 따라서 F동 건물 임차인의 퇴거 이후에는 원고들이 월 440,000원을 피고에게 전기요금 명목으로 직접 지급할 의무가 있었다고 판단됨. 그런데 원고들은 F동 건물 임차인 퇴거 이후 전기요금을 일체 부담하지 않았고, 피고는 이 사건 부동산의 단전을 막기 위하여 이 사건 전체건물의 전기요금을 모두 납부할 수밖에 없었던 것으로 보임. 따라서 피고가 지급할 차임 중 월 440,000원에 해당하는 부분은 신의칙상 그 차임 지급을 거절할 수 있었다고 봄이 타당함. 따라서 원고들이 2021. 12.부터 2022. 8.까지 부담하였어야 할 전기요금에 해당하는 합계 3,960,000원(=440,000원×9개월)에 대하여 피고의 위 주장은 이유 있음.
			부동산 및 임대인의 관리 책임이 있는 지하수 펌프 또는 임시배관의 하자나 고장으로 인하여 단수가 발생하였다거나 이로 인하여 피고가 영업을 하지 못하는 손해를 입고, 통상의 수리비를 초과하는 수리비나 점검비용을 지출하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없음.
5	2022.1.15. 및 2022.2.5. 3층 물탱크 펌프(부스터) 수리비용		
6	2022.5.25. 3층 물탱크 펌프 수리 및 급수 점검비용		
7	2022.8.14. 3층 물탱크 펌프 수리 및 급수 점검비용		
8	2022.8.14. 단수로 인한 영업손해		
9	2022.9.3.~2022.9.4. 단수로 인한 영업손해	불인정	
합계	3,960,000		

3. 항변에 관한 판단

가. 임대차보증금반환과의 동시이행항변

1) 임대차계약의 기간이 종료된 경우에 임차인이 임차목적물을 인도할 의무와 임대인이

임대보증금을 반환할 의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 1977. 9. 28. 선고 77다1241, 1242

전원합의체 판결 등 참조). 임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차 종료 후 목적물을 인도할

때까지 임대차와 관련하여 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 임대인은 그 피담보채무액을 공제한 잔액만을 반환할 의무가 있는데, 임대차보증금에서 그 피담보채무 등을 공제하려면 임대인으로서 그 피담보채무인 연체차임, 연체관리비 등을 임대차보증금에서 공제하여야 한다는 주장을 하여야 하고 나아가 그 임대차보증금에서 공제될 차임채권, 관리비채권 등의 발생원인에 관하여 주장·입증을 하여야 하는 것이며, 다만 그 발생한 채권이 변제 등의 이유로 소멸하였는지에 관하여는 임차인이 주장·입증책임을 부담한다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 등 참조).

2) 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 50,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 원고는 원고가 반환하여야 하는 위 임대차보증금에서 피고가 미지급한 차임 또는 차임 상당 부당이득금을 공제해야 한다고 재항변하는바, 2022. 12.경 이후부터 연체된 부분을 포함하여 변론종결일 무렵인 2024. 9. 30.을 기준으로 피고가 미지급한 차임(도로점용료 포함) 또는 차임 상당 부당이득금 합계가 19,136,015원이 됨은 당사자 사이에 다툼이 없다.2) 다만, 앞서 인정한 피고의 원고들에 대한 전기요금 관련 약정금 채권 3,960,000원은 그 부분에 한하여 차임 지급을 거절할 권능이 있고, 이는 원고들의 차임채권에서 공제하는 것이 타당하므로, 결과적으로 2024. 9. 30.을 기준으로 원고들이 피고에 대하여 가지는 연체차임 등 채권액은 도로점용료를 포함하여 15,176,015원(= 19,136,015원 - 3,960,000원)이 된다. 또한 피고는 현재까지 계속하여 이 사건 부동산을 사용·수익하고 있으므로 2024. 10. 1.부터 피고가 원고들에게 이 사건 부동산을 인도할 때까지 매월 3,580,190원(= 차임 3,300,000원 + 도로점용료 280,190원)이 추가로 공제되어야 한다.

3) 이에 따라 동시이행항변에 관하여 최종적으로 받아들이게 되는 잔존 임대차보증금은 34,823,985원(= 50,000,000원 - 15,176,015원)에서 2024. 10. 1.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 3,580,190원의 비율로 계산한 돈을 공제한 돈이다.

나. 유익비 반환 청구

피고는 여기서 나아가, 피고가 이 사건 부동산의 화장실 설비 공사를 위하여 합계 3,368,000원을 지출하였고, 이는 유익비에 해당하므로 원고들이 이를 상환하여야 한다는 취지로 주장한다. 살피건대

이 사건 임대차계약상 임대차가 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환하도록 정하고 있는바, 이는 임차인인 피고가 이 사건 임대차계약의 목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하므로(대법원 1978. 9. 12. 선고 78다810, 811 판결, 대법원 1994. 9. 30. 선고 94다20389, 20396 판결 참조), 피고는 원고들에게 이 사건 임대차계약에 따른 유익비상환청구권을 행사할 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 선 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고들로부터 공동하여3) 2024. 9. 30. 기준 잔존 임대차보증금 34,823,985원에서 2024. 10. 1.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 3,580,190원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 일부 인용한다.

판사강신영

별지

- 1) 2024. 5. 8.자 준비서면, 2024. 11. 1.자 준비서면
- 2) 원고의 2024. 10. 2.자 준비서면, 피고의 2024. 11. 1.자 준비서면, 제4회 변론기일
- 3) 건물의 공유자가 공동으로 건물을 임대하고 보증금을 수령한 경우 보증금반환채무의 성질은 불가분채무이다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98다43137 판결 등 참조).