

서울서부지방법원 2022. 1. 14 선고 2020가합37836(본소), 2021가합38157(반소) 판결
[근저당권설정등기말소 등 · 보증금반환]

재판경과

서울고등법원 2023. 2. 9 선고 2022나2011225(본소), 2022나2011232(반소) 판결
서울서부지방법원 2022. 1. 14 선고 2020가합37836 판결

전 문

원고A

원고 및 원고(반소피고) 소송대리인 법무법인(유한) 세한

담당변호사 배상근, 안혜진

원고(반소피고)주식회사 B

피고(반소원고)C

소송대리인 변호사 임기동

소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 이두희

변론 종결2021. 10. 29.

판결 선고2022. 1. 14.

주 문

1. 원고(반소피고) 주식회사 B는 피고(반소원고)에게 281,534,597원 및 이에 대하여 2020. 10.

24.부터 2022. 1. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고) 주식회사 B로부터 제1항 기재 돈을 지급받은 다음 원고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울서부지방법원 2019. 6. 12. 접수 제61433호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

3. 원고 주식회사 B의 본소 청구 및 원고 A의 나머지 본소 청구, 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 원고 A의 본소로 인한 부분의 1/2은 원고 A이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 원고(반소피고) 주식회사 B의 본소 및 반소로 인한 부분은 본소, 반소를 합하여 그중 6/7은 원고(반소피고) 주식회사 B가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는, 원고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 서울서부지방법원 2019. 6. 12. 접수 제61433호로 마친 각 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고, 원고(반소피고) 주식회사 B(이하 '원고 B'라고만 한다)에게 196,905,901원 및 이에 대하여 이 사건 2021. 5. 11.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고 B는 피고에게 344,262,787원 및 이에 대하여 2020. 6. 27.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 B는 2012. 11. 9. 관할관청에 숙박업 영업신고를 마치고 수원시 D 지상 건물에서 E호텔(이하 '이 사건 호텔'이라고 한다)이라는 명칭으로 숙박업을 하던 회사로 2018. 5. 16. 피고와 위 D 토지 및 지상 건물에 대하여 보증금 500,000,000원, 차임 월 19,000,000원(부가세 별도), 임대차기간 2018. 5. 29.부터 2020. 5. 28.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하고, 피고에게 위 숙박업 영업을 양도한 후, 2018. 5. 18. 관할관청에 영업자의 지위가 승계되었음을 신고하였으며, 원고 A은 원고 B의 대표자로서 원고 B가 피고에 대하여 부담하는 임대차보증금반환채무를 담보하기 위하여 피고에게 서울서부지방법원 2019. 6. 12. 접수 제61433호로 원고 A 소유인 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 채권최고액 500,000,000원, 채무자 원고 B로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라고 한다)를 마쳐주었다.

나. 2020. 3.경 원고들은 피고에게 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차기간이 경과한 이후에도 새로운 임차인을 구하거나 건물을 매각할 때까지는 임대차계약을 유지할 것을 제안하였으나, 원고들과 피고 사이에 그와 관련한 합의가 명확히 이루어지지 않은 상태에서 약정 임대차기간이 도과하였고, 피고는 2020. 6. 12. 내용증명 우편으로 원고 B에게 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 임대차보증금의 반환을 요구한 후, 2020. 6. 26.경 이 사건 호텔건물에서 퇴거하고, 같은 날 이 사건 근저당권에 기하여 서울서부지방법원 F로 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 부동산임의경매를 신청하였으며, 2020. 7. 21.경에는 우편으로 이 사건 호텔건물의 열쇠를 발송하여, 2020. 7. 23. 위 열쇠가 원고들에게 송달되었다.

다. 한편, 피고는 이 사건 호텔건물을 인도받아 숙박업 영업을 하며 매월 1.경 그 전월분의 차임 및 정수기 사용료 30,000원 지급하여 오던 중 2019. 11.분 차임 및 정수기 사용료부터 그 지급을 연체하기 시작하였는데, 원고 B는 피고가 이 사건 근저당권에 기한 임의경매를 신청한 이후인 2020. 7. 31. 피고를 피공탁자로 하여 수원지방법원 2020년금제8910호로 임대차보증금

500,000,000원에서 아래 제2의 가.항 기재와 같이 계산한 2019. 11.부터 2020. 6. 26.까지의 연체차임 등 합계 162,449,000원 및 위 연체차임 등에 대한 공탁일까지의 지연손해금 3,675,980원을 뺀 333,875,020원을 변제공탁하였다.

라. 또한, 피고는 2020. 7. 27. 수원세무서장에게 2020. 6. 30. 이 사건 호텔영업을 폐업하였음을 이유로 부가가치세법에 따른 폐업신고를 하였고, 수원시는 2020. 8. 19. 청문통지를 거친 후 2020. 10. 16. 사업자등록이 말소되었음을 이유로 공중위생관리법 제11조 제3항 제2호에 따라 이 사건 호텔에 대한 영업소폐쇄 처분을 하였는데, 원고는 2021. 1. 7. 다시 이 사건 호텔에 대한 숙박업 영업신고를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 23호증, 을 제1, 6, 10호증의 각 기재 및 영상(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 A의 주장

피고는 2019. 11.부터 2020. 6. 26.까지의 차임(부가가치세 포함) 및 정수기 사용료 등 합계 162,449,000원[2019. 11.분 19,830,000원(원고 B가 2019. 11. 및 12.분 차임은 18,000,000원으로 감액해 주었다) + 12.분 19,830,000원 + 2020. 1.분 20,930,000원 + 2.분 20,930,000원 + 3.분 20,930,000원 + 4.분 20,930,000원 + 5.분 20,930,000원 + 6. 1.부터 6. 26.까지 18,139,000원]을 지급하지 아니하였고, 위 각 연체차임 등 상당액에 대하여 각 지급기일 다음날인 익월 2. 및 2020. 6. 27.(2020. 6. 1.부터 6. 26.까지의 차임 등 상당액에 대하여)부터 2020. 7. 31.까지 합계 3,675,980원의 지연손해금이 발생하였다.

이후 원고 B가 2020. 7. 31. 피고를 피공탁자로 하여 이 사건 임대차보증금 500,000,000원에서 위 각 금액을 공제한 나머지 333,875,020원(500,000,000원 - 162,449,000원 - 3,675,980원)을 변제공탁함으로써 원고 B의 피고에 대한 보증금반환채무는 모두 소멸하였는바, 피고는 원고 A에게 위 보증금반환채무를 피담보채무로 하는 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 원고 B의 주장

이 사건 호텔은 숙박업 영업을 위한 건물로서 피고는 이 사건 임대차계약의 종료에 따라 원고 B에게 다시 영업자지위를 승계해줄 의무를 부담함에도 이를 해태한 채 숙박업 신고를 말소되게 하였다. 위와 같은 피고의 의무위반으로 인하여 원고 B는 피고가 이 사건 호텔에서 퇴거한 날 다음날인 2020. 6. 27.부터 원고 B가 다시 숙박업 신고를 함 2021. 1. 7.까지의 기간 동안 차임 등 상당액 합계 120,827,656원[2020. 6. 27.부터 6. 30.까지 차임 등 상당액 2,537,333원{(19,000,000원 + 정수기 사용료 30,000원) × 4/30} + 2020. 7. 1.부터 2021. 1. 7.까지 차임 상당액 118,290,323원{19,000,000원 × (6개월 + 7/31)}]을 얻지 못하게 되었고, 피고를 대신하여 또는 영업을 하지 못하면서도 계속하여 합계 14,746,826원의 공과금을 납부하였으며, 이 사건 호텔에 대한 새로운 숙박업 신고를 하기 위해 방염공사를 하거나, 전기안전점검을 받으며 합계 27,644,600원을 지출하게 되었다.

원고 B는 또한 이 사건 호텔에 대한 원상회복을 위한 수리비 등으로 합계 33,686,819원을 지출하였는바, 위와 같은 의무위반으로 인한 손해배상 등으로 피고는 원고 B에게 합계 196,905,901원(120,827,656원 + 14,746,826원 + 27,644,600원 + 33,686,819원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고의 주장

이 사건 임대차계약은 2020. 5. 28. 기간만으로 종료하였고, 피고는 2020. 6. 26. 이 사건 호텔건물에서 퇴거하였으며, 원고 B는 2019. 1.부터 계속하여 차임을 월 18,000,000원으로 감액해 주었는바, 피고가 지급하지 않은 차임 등 상당액은 155,996,000원[19,830,000원 × (7개월 + 26일/30일)]이고, 그 외 피고는 2020. 5.부터 2020. 6.까지의 공과금 4,300,000원을 연체하였다. 결국, 원고 B가 피고에게 반환하여야 할 임대차보증금은 339,704,000원(500,000,000원 - 155,996,000원 - 4,300,000원)이 되고, 원고 B가 이를 지급하지 아니하여 피고는 이 사건 근저당권에 기한 임의경매를 신청하면서 합계 4,558,787원의 비용을 지출하였는바, 원고 B는 피고에게 합계 344,262,787원(339,704,000원 + 4,558,787원)을 지급하여야 할 것이고, 이에 미치지 못하는 333,875,020원의 변제공탁은 피고에 대하여 효력이 없으므로, 결국 원고 B는 피고에게 위 344,262,787원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고 A의 청구에 대한 판단

가. 미지급 연체차임 등에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2020. 5. 28.경 기간만으로 종료되었다고 봄이 상당하고, 피고가 2019. 11.분 차임 및 정수기 사용료부터 지급을 연체하기 시작한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으며, 원고들은 2019. 11.분 및 12.분 차임을 월 18,000,000원으로 감액해 주었음을 자인하고 있는바[이에 대하여 피고는 원고들이 2019. 12. 이후에도 계속하여 차임을 월 18,000,000원으로 감액해주었다고 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다], 피고가 이 사건 호텔건물에서 퇴거한 2020. 6. 26.까지의 연체차임 등 상당액 및 각 연체차임에 대한 이 사건 호텔건물의 인도일이라고 봄이 상당한 원고들에 대한 열쇠 교부일인 2020. 7. 23.까지의 지연손해금[차임지급채무는 그 지급에 확정된 기일이 있는 경우에는 그 지급기일 다음 날부터 지체책임이 발생하고, 그에 대한 지연손해금의 발생종기는 다른 특별한 사정이 없는 한 보증금에 의하여 담보되는 채무가 공제되는 목적물이 반환되는 때라고 할 것이다(대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다39233 판결 참조)]은 아래 계산내역 기재와 같이 합계 165,937,553원(162,449,000원 + 3,488,553원)이 된다.

2019. 11.분 차임 및 정수기 사용료	19,830,000원 ²⁾ 월 차임 18,000,000원 + 1,800,000원(부가가치세) + 정수기 사용료 30,000원		
2019. 12.분 차임 및 정수기 사용료	19,830,000원	이에 대한 2020. 1. 2.부터 2020. 7. 23.까지의 지연손해금	668,243원 ³⁾ 19,830,000원 × 6% × 205/365
2020. 1.분 차임 및 정수기 사용료	20,930,000원 ⁴⁾ 월 차임 19,000,000원 + 1,900,000원(부가가치세) + 정수기 사용료 30,000원	이에 대한 2020. 2. 2.부터 2020. 7. 23.까지의 지연손해금	598,655원 ⁵⁾ 20,930,000원 × 6% × 174/365
2020. 2.분 차임 및 정수기 사용료	20,930,000원	이에 대한 2020. 3. 2.부터 2020. 7. 23.까지의 지연손해금	498,879원 ⁶⁾ 20,930,000원 × 6% × 145/365
2020. 3.분 차임 및 정수기 사용료	20,930,000원	이에 대한 2020. 4. 2.부터 2020. 7. 23.까지의 지연손해금	392,222원 ⁷⁾ 20,930,000원 × 6% × 114/365
2020. 4.분 차임 및 정수기 사용료	20,930,000원	이에 대한 2020. 5. 2.부터 2020. 7. 23.까지의 지연손해금	289,006원 ⁸⁾ 20,930,000원 × 6% × 84/365
2020. 5.분 차임 및 정수기 사용료	20,930,000원	이에 대한 2020. 6. 2.부터 2020. 7. 23.까지의 지연손해금	182,349원 ⁹⁾ 20,930,000원 × 6% × 53/365
2020. 6. 1.부터 6. 26.까지의 차임상당의 부당이득 및 정수기 사용료	18,139,000원 ¹⁰⁾ 20,930,000원 × 26/30, 원고의 주장에 맞추어 천원 이하 버림	이에 대한 2020. 6. 27.부터 2020. 7. 23.까지의 지연손해금	92,894원 ¹¹⁾ 20,930,000원 × 6% × 27/365

2019. 11.분 차임 및 정수기 사용료	19,830,000원2) 월 차임 18,000,000원 + 1,800,000원(부가가치세) + 정수기 사용료 30,000원		
합계	162,449,000원		3,488,553원

나. 변제공탁의 유효여부에 관한 판단

위와 같은 연체차임 등 및 그에 대한 지연손해금 채무는 특별한 사정이 없는 한 목적물이 반환될 때에 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다고 할 것이므로(대법원 1999. 12. 7. 선고 99다50729 판결 등 참조), 이 사건 호텔건물의 인도일인 2020. 7. 23.을 기준으로 원고 B가 피고에 대하여 반환하여야 하는 임대차보증금은 334,062,447원(500,000,000원 - 165,937,553원)이라고 할 것인데, 원고 B가 공탁한 333,875,020원은 위 금액에 미치지 못할 뿐만 아니라, 건물명도와 동시이행관계에 있는 임차보증금의 변제공탁을 함에 있어서 건물을 명도하였다는 확인서를 첨부할 것을 반대급부조건으로 붙였다면 위 변제공탁은 명도의 선이행을 조건으로 한 것이라고 볼 수밖에 없으므로 변제의 효력이 없다고 보아야 할 것인데(대법원 1991. 12. 10. 선고 91다27594 판결), 갑 제7호증의 기재에 의하면, 원고는 명도 확인서류 및 영업자지위 승계 관련 서류의 교부를 반대조건으로 하여 위 돈을 공탁한 사실 또한 인정할 수 있는바, 결국 원고 B의 변제공탁은 임대차보증금 반환으로서의 효력이 없다.

다. 소결론

따라서, 그 피담보채무가 소멸하였음을 전제로 이 사건 근저당권의 말소를 구하는 원고 A의 주장은 이유 없으나, 한편, 채무자가 피담보채무 전액을 변제하였다고 하면서 저당권설정등기의 말소등기절차 이행을 청구하였지만 그 채무 전액을 소멸시키지 못한 경우, 그 청구 중에는 확정된 잔존채무의 변제를 조건으로 그 등기의 말소를 구한다는 취지까지 포함되어 있는 것으로 해석하여야 하고, 이러한 경우에는 장래 이행의 소로서 그 저당권설정등기의 말소를 미리 청구할 필요가 있다고 보아야 할 것인데(대법원 1996. 2. 23. 선고 95다9310 판결 등 참조), 이 사건 근저당권이 담보하는 확정된 잔존 피담보채무는 아래 제5항 기재와 같은바, 결국, 피고는 원고 B로부터 281,534,597원

및 이에 대하여 2020. 10. 24.부터 2022. 1. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급받은 다음 원고 A에게 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 원고 B의 청구에 대한 판단

가. 영업이익 상실 손해 관련 주장에 관한 판단

1) 이 사건 임대차 목적물은 호텔건물로서 원고 B 또한 이 사건 호텔건물을 이용하여 숙박업 영업을 해 왔던 점, 원고 B는 이 사건 임대차계약과 함께 피고에게 영업자지위를 승계해 주었으며, 그로 인하여 피고는 이 사건 호텔건물을 인도받은 후 바로 숙박업 영업을 시작한 점 등은 앞서 본 바와 같고, 이에 더하여 갑 제6호증의5, 을 제10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉, ① 원고는 이 사건 소를 제기하는 등 또한 이 사건 임대차계약의 종료 무렵부터 목적물의 반환 및 정산 등과 더불어 영업자지위의 승계를 요구하여 왔던 것으로 보이는 점, ② 영업자지위의 승계가 이루어지는 경우와는 달리 새로 숙박업 신고를 하는 경우 그 신고가 수리될 때까지는 합법적인 숙박업 영업을 할 수 없을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 원고 B와 피고 사이에는 이 사건 임대차계약에 부수하여 임대차 종료 후, 승계받았던 영업자지위를 다시 승계해 주기로 하는 내용의 묵시적인 약정이 있다고 봄이 상당하다고 할 것이고, 피고가 이를 이행하지 아니함으로써 원고 B가 2021. 1. 7. 다시 숙박업 신고를 한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고 B에게 위와 같은 영업자지위 승계의무 불이행으로 인하여 원고 B가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

이에 대하여 피고는, 자신은 영업자지위의 승계에 필요한 서류를 작성한 후 수차례에 걸쳐 원고 B에게 이를 교부하려고 하였으나, 원고 B가 이를 거부한 채 그 절차를 이행하지 않은 것이므로, 그 의무이행을 위한 이행제공을 다하였다는 취지로 주장하나, 피고가 제출한 증거들 및 증인 G의 증언만으로는 피고가 그 주장과 같은 이행의 제공을 하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 나아가 위와 같은 영업자지위 승계의무 불이행으로 인한 손해배상의 범위에 관하여 보건대, 영업자지위의 승계가 이루어지지 않은 이상 원고 B가 이 사건 호텔건물을 인도받은 때로부터 새로운

영업신고를 할 때까지 합법적인 영업을 할 수 없게 되므로, 그로 인한 손해는 위와 같이 영업을 하지 못하게 된 기간 동안 숙박업 영업을 통해 얻을 수 있었던 이익 상당액이 된다고 할 것이고, 그 이익 상당액은 적어도 이 사건 호텔건물에 대한 차임 상당액은 넘는다고 봄이 상당하다고 할 것인데, 다만, 숙박업의 경우 별도의 허가가 필요한 것이 아니라 법령이 정하는 시설과 설비를 갖추고 행정청에 신고만 하면 되는 종류의 영업으로, 이미 다른 사람 명의로 숙박업 신고가 되어 있는 시설에 대하여도 그 시설에 대한 정당한 사용권한을 취득하여 법령에서 정한 요건을 갖추어 신고 할 수 있으며, 기존의 숙박업의 존재를 이유로 행정청이 그 수리를 거부할 수도 없는 점(대법원 2017. 5. 30. 선고 2017두34087 판결 참조), 원고 B는 임대차보증금 반환 명목으로 돈을 공탁한 이후 다른 방법의 강구함 없이 바로 이 사건 소를 제기한 것으로 보이고, 이에 피고는 2020. 9. 8. 이미 답변서를 통해 원고의 청구를 다투며 사실상 의무를 이행할 의사가 없음을 밝혔는바, 만일 원고 B가 즉시 숙박업 신고를 위한 준비를 시작하였다면, 훨씬 더 빠른 시일 내에 숙박업 신고가 이루어졌을 것으로 보이는 점, 이 사건 호텔건물의 인도일로부터 원고 B에 의하여 다시 숙박업 신고가 이루어진 2021. 1. 7.까지 사이에는 아래와 같이 피고의 책임이 있다는 점에 대하여 입증이 부족한 공사기간 등 또한 포함되어 있는 것으로 보이는 점 등에 비추어, 피고의 영업자지위 승계의무 불이행으로 인한 원고의 손해를 원고가 이 사건 호텔건물을 인도받은 날로부터 약 3개월 정도 기간에 대한 차임 상당액으로 인정하기로 한다.

원고 B의 이 부분 주장은 57,000,000원(19,000,000원 × 3개월)의 범위 내에서 이유 있다.

나. 공과금 관련 주장에 관한 판단

갑 제11, 19호증의 각 기재(각 가지번호 포함)에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 호텔건물에 대하여 2020. 5. 1.경부터 2021. 1. 7.까지의 기간 동안 합계 14,746,826원 상당의 전기, 수도, 전화, 인터넷, 가스 요금 등이 부과된 사실이 인정되는데, 피고가 2020. 5. 및 6.분 공과금 4,300,000원 상당을 납부하지 않음으로써 원고 B가 피고를 대신하여 이를 납부하였다는 점에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없으나, 피고의 퇴거일 이후 기간에 대하여 부과된 공과금의 경우 원고가 이 사건 호텔건물에서 숙박업 영업을 하였다 하더라도 지출하게 되는 비용이라고 봄이 상당하므로, 이를 가지고 피고의 영업자지위 승계의무 불이행으로 인해 발생한 손해라고 볼 수는

없다.

원고 B의 이 부분 주장은 위 4,300,000원의 범위 내에서 이유 있다.

다. 방염공사비 등 관련 주장에 관한 판단

갑 제13 내지 17호증의 각 기재 및 영상(각 가지번호 포함)에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 B가 새로 숙박업 신고를 하기 전에 방염공사를 하거나, 전기안전점검을 받으며 합계 27,644,600원을 지출한 사실은 인정되나, 그와 같은 사실 및 그밖에 원고 B가 제출한 증거들만으로는 피고가 영업을 하던 기존의 시설로는 숙박업 신고수리가 거부되어 새로 방염공사 등을 할 수밖에 없었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는바, 위와 같은 비용의 지출이 피고의 영업자지위 승계의무 불이행과 인과관계 있는 비용의 지출이라고 볼 수 없다.

라. 원상회복 비용 관련 주장에 관한 판단

원고가 제출한 증거들만으로는 원고 주장의 이 부분 각 지출 비용이 이 사건 호텔건물의 원상회복을 위하여 지출된 비용임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

마. 소결론

따라서, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고 B에게 61,300,000원(57,000,000원 + 4,300,000원) 및 이에 대하여 각 손해발생 및 대납일 이후로서 원고 B가 구하는 이 사건 2021. 5. 11.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고에게 송달된 날 다음날임이 기록상 명백한 2021. 5. 13.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것인데, 원고 B가 구하는 위 손해배상 등 채권은 아래에서 보는 바와 같이 피고의 원고 B에 대한 임대차보증금 반환채권과 대등액의 범위 내에서 상계 또는 공제되어 모두 소멸하였다고 할 것이므로, 결국 원고의 주장은 이유 없다.

5. 피고의 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

이 사건 호텔건물의 인도일인 2020. 7. 23.을 기준으로 피고가 원고 B에 대하여 부담하는 연체차임 등 채무가 공제된 후 남은 임대차보증금이 334,062,447원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 원고 B가 임대차보증금을 반환하지 아니하여 이 사건 근저당권에 기한 임의경매 절차를 진행하면서 피고가

위 2020. 7. 23.전까지 합계 4,558,787원을 지출한 사실이 인정되며, 피고는 원고 B가 피고를 대신하여 납부한 공과금 4,300,000원이 원고 B가 반환하여야 할 임대차보증금에서 공제됨을 자인하고 있는바, 특별한 사정이 없는 한, 원고 B는 피고에게 334,321,234원(334,062,447원 - 4,300,000원 + 4,558,787원) 및 이에 대하여 이 사건 호텔건물 인도일 다음날인 2020. 7. 24.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고 B의 상계항변에 대한 판단

이에 대하여 원고 B는, 원고 B가 피고에 대하여 갖고 있는 위 손해배상 등 채권으로 피고의 원고 B에 대한 임대차보증금 반환채권과 대등액의 범위에서 상계한다고 살피건대, 피고가 원고 B에게 영업자지위 승계의무 불이행으로 인한 손해배상으로 57,000,000원을 지급할 의무가 있음은 앞서 본 바와 같고(원고 B가 피고를 대신하여 지급한 4,300,000원에 관하여는 피고 스스로 원고 B가 반환하여야 할 임대차보증금 원금에서 공제되었음을 자인하고 있고, 위와 같이 공제되는 것이 상계충당되는 것보다 원고 B에게 더 이익이 되는바, 위 채권에 대하여는 따로 판단하지 않는다), 원고 B의 피고에 대한 위 손해배상채권과 피고의 원고 B에 대한 임대차보증금 반환채권은 원고 B가 이 사건 호텔건물을 인도받은 날로부터 3개월이 경과한 2020. 10. 23.에는 모두 그 이행기가 도래하였다고 할 것이며, 위 양 채권을 대등액에서 상계한다는 취지의 의사표시가 담긴 원고 B의 이 사건 답변서가 2021. 9. 29. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백한바, 원고 B의 피고에 대한 임대차보증금 반환채권 중 위 손해배상채권 상당액은 상계적상일인 2020. 10. 23.경에 소급하여 아래 표 기재와 같이 소멸하였다고 할 것이다.

수동채권	334,321,234원	2020.07.24.	5	2020.07.24.	비적용
자동채권	57,000,000원	2021.05.13.	6	2021.05.13.	비적용

2020.10.23.	57,000,000원	334,321,234	5	2020.07.24.	2020.10.23.	4,213,363	4,213,363	4,213,363	52,786,637	281,534,597	0
-------------	-------------	-------------	---	-------------	-------------	-----------	-----------	-----------	------------	-------------	---

2020.10.23.	$334,321,234 \times (0.05 \times (92 / 365))$ 【2020.07.24.~2020.10.23. (5%)】
-------------	--

다. 소결론

따라서, 원고 B는 피고에게 281,534,597원 및 이에 대하여 위 상계적상일 다음날인 2020. 10. 24.부터 원고 B가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 1. 14.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

6. 결론

그렇다면, 원고 A의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하며, 원고 B의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이병삼

판사김병휘

판사조현우

별지

- 1) $19,830,000\text{원} \times 6\% \times 235/365$, 원 미만 버림, 이하 같다
- 2) 월 차임 18,000,000원 + 1,800,000원(부가가치세) + 정수기 사용료 30,000원
- 3) $19,830,000\text{원} \times 6\% \times 205/365$
- 4) 월 차임 19,000,000원 + 1,900,000원(부가가치세) + 정수기 사용료 30,000원
- 5) $20,930,000\text{원} \times 6\% \times 174/365$
- 6) $20,930,000\text{원} \times 6\% \times 145/365$
- 7) $20,930,000\text{원} \times 6\% \times 114/365$
- 8) $20,930,000\text{원} \times 6\% \times 84/365$
- 9) $20,930,000\text{원} \times 6\% \times 53/365$
- 10) $20,930,000\text{원} \times 26/30$, 원고의 주장에 맞추어 천원 이하 버림