

부산지방법원 동부지원 2015. 5. 15 선고 2014가합101001 판결 [임대차보증금 반환청구]

재판경과

부산고등법원 2015. 10. 15 선고 2015나52633 판결

부산지방법원 동부지원 2015. 5. 15 선고 2014가합101001 판결

전 문

원 고 주식회사 스틸플라워

피 고 센텀사이언스파크 주식회사

변론 종결 2015. 4. 24.

판결 선고 2015. 5. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게 103,214,496원 및 이에 대하여 2013. 6. 22.부터 2015. 5. 15.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 170,236,896원 및 이에 대하여 2013. 1. 31.부터 이 사건 소장 송달다음날부터 다 갚는 날까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 피고로부터 부산 해운대구 우2동 1436-1 지상 건물 중 17층 176.16㎡, 18층 767.10㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임차한 자이고, 피고는 이 사건 건물의 소유자로서 임대인이다.

나. 임대차계약의 체결 등

(1) 원고는 2010. 5. 17. 피고로부터 이 사건 건물을 임대차기간 2010. 7. 1.부터 2013. 6. 30.까지, 임대차보증금 5억 원, 월 임대료 19,507,100원(부가세 별도), 관리비 14,004,100원(부가세 별도)으로 하여 임차하기로 한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

(2) 이 사건 임대차계약의 내용 중 임대차계약 종료시의 원상회복 등과 관련된 내용은 아래와 같다.

제3조

본 계약이 종료된 경우, 임대인은 임차인으로부터 임대차 물건을 명도받은 후 14일이내에 임차인에게 임대차보증금을 반환하여야 한다. 다만 본 계약과 관련하여 임차인이 부담하여야 하는 제비용 또는 채무가 잔존하고 있는 경우에는 임대인은 임대차보증금에서 해당금액을 공제하고 그 잔액을 임차인에게 반환한다.

제17조

임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 임대인에게 임차물건 전부를 명도하여야 한다. 임차인은 임대인으로부터 그 의무를 면제받은 경우를 임차인의 비용으로 임대차 물건과 임차인이 설치한 부속시설, 칸막이 기타 변경시설을 철거하여 계약체결시의 원상으로 회복한 후 임대인에게 명도하여야 한다. 임차인이 원상복구 및 명도를 하지 못 하는 경우 실제 원상회복 및 명도일까지의 통상 임대료 및 관리비 상당액을 지급하여야 하며, 이에 추가하여 위 금액의 20% 상당액을 손해배상액으로 지급하여야 한다(이하 '이 사건 특약' 이라 한다).

(3) 원고는 2010. 6.경 피고에게 임대차보증금 5억 원을 지급하고, 그 무렵 피고로부터 이 사건 건물을 인도받은 후 내부에 부속시설 설치하고, 설비 및 전기공사 등을 한 후 사무실로 사용하였다.

다. 임대차계약의 해지 및 보증금 일부 반환

(1) 원고는 2012. 10. 25. 피고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하였고, 이에 피고도 동의하여 이 사건 임대차계약은 2013. 1. 25. 종료되었다.

(2) 원고는 2013. 1. 31. 피고에게 이 사건 건물을 인도하였으나, 피고는 원고에게 원상복구를 해 달라고 하면서 임대차보증금의 반환을 거부하였다.

(3) 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 원상복구의 실시 여부 및 그 범위에 관하여 서로 의견을 교환하던 중 원고는 2013. 4. 29. 원상복구 공사를 시작하여 2013. 6.7. 공사를 완료하였다.

(4) 이에 피고는 2013. 6. 21. 원고에게 임대차보증금 5억 원에서 이 사건 특약에 따라 별지 '피고가 공제한 임대료 및 손해배상금' 표 기재와 같이 임대료, 관리비, 손해배상금의 합계 187,260,584원(임대료 등 170,236,896원 + 부가세 17,023,688원)을 공제한 나머지 312,739,416원을 반환하였다(원고는 피고가 공제한 부가세 상당의 금액을 환급받은 것으로 보인다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 A, B의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는, 피고가 임대차보증금에서 공제한 금원 중 170,236,896원(부가세 제외)은아래와 같은 이유로 부당하게 공제되었으므로 그 반환을 구한다고 주장한다. 즉,

- ① 이 사건 특약은 약관의 규제에 관한 법률 제6조, 제8조, 제9조 4항에 따라무효이다.
- ② 이 사건 특약은 '손해배상 예정'인데, 실제 원상복구 공사가 완료된 시기를 기준으로 그때까지의 임대료, 관리비, 손해배상금 등 전액을 공제한 것은 부당하다.
- ③ 따라서 피고는 원고에게 부당하게 공제한 2013. 2. 1.부터 2013. 6. 7.까지의 임대료 82,580,057원, 관리비 59,284,023원, 손해배상금 28,372,816원 합계 170,236,896원(원고는 피고가 부가가치세 명목으로 공제한 금원의 반환은 구하지 않고 있다)을 반환해야 한다.
- ④ 설령 일부 공제할 금원이 있다고 하더라도, 피고는 적어도 원고에게 임대차보증금에서 실제 원상복구 공사 기간에 해당하는 2013. 3. 16.부터 2015. 5. 25.까지의임대료 45,831,196원, 관리비 10,967,367원(관리비는 월 관리비의 1/3)을 공제한 나머지금원을 반환해야 한다.

나. 피고의 주장

피고는, 원고가 2013. 6. 7.에 이르러서야 이 사건 건물에 대한 원상복구 공사를 완료하였으므로, 이 사건 특약에 따라 반환해야 할 임대차보증금에서 2013. 6. 7.까지의 임대료, 관리비와 이에 추가하여 위 금액의 20% 상당의 손해배상금을 공제한 것은 정당하다고 주장한다.

3. 판단

가. 이 사건 특약의 성격 및 무효 여부

먼저 이 사건 특약의 성격에 관하여 보건대, 이 사건 특약에 임차인이 임대차계약이 종료된 후 실제 원상복구 및 명도일까지 통상 임대료, 관리비 및 이에 추가하여 20% 상당의 손해배상을 하여야 한다고 기재되어 있음은 앞서 본 바와 같은 바, 이 사건 임대차계약의 체결 경위, 원고와 피고의 관계, 이 사건 특약의 내용 등에 비추어 보면, 이 사건 특약은 이 사건 임대차계약이 종료됨에 따른 임차인의

임대인에 대한 명도의무 및 원상회복 의무를 불이행할 경우를 대비하여 임차인의 명도의무 및 원상회복의무 지체로 인하여 피고가 입게 될 손해배상을 정한 것으로서 이른바 손해배상액의 예정에 관한 약정에 해당한다고 봄이 상당하다.

다음 이 사건 특약이 무효인지에 관하여 보건대, 이 사건 특약을 손해배상액의 예정에 해당한다고 봄이 상당하다 함은 앞서 본 바와 같고, 그 외 이 사건 임대차계약의 내용, 손해배상예정액의 크기, 원고의 손해와 피고의 이익의 비교형량, 손해배상예정액의 감액 가능성 등에 비추어, 이 사건 특약이 약관의 규제에 관한 법률에 위반하는 무효의 계약이라고 보기 어렵다 할 것이므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 피고의 보증금반환채무

(1) 보증금반환채무의 발생

원고는 이 사건 임대차계약이 종료됨에 따라 2013. 1. 31. 피고에게 이 사건 건물을 인도하였으나 2013. 6. 7. 원상복구 공사를 완료하였으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 임대차보증금 5억 원에서 원상회복의무 지체에 따른 손해배상액을 공제한 나머지를 반환할 의무가 있다.

(2) 보증금반환액수의 범위(공제 범위)

나아가 반환하여야 할 보증금의 액수(공제 액수)에 관하여 보건대, 이 사건 특약에는 원고가 피고에게 '실제 원상복구 및 명도일까지 통상 임대료, 관리비 및 이에 추가하여 20% 상당의 손해배상'을 지급하여야 한다고 규정되어 있고, 피고가 임대차보증금 5억 원에서 2013. 2. 1.부터 2013. 6. 7.까지의 임대료, 관리비, 20%의 손해배상금 170,236,896원(부가세 제외, 피고는 부가세 명목으로도 공제하였으나 이 부분은 원고가 반환청구를 하지 않고 있으므로 부가세 부분은 제외한다)을 공제하였음은 앞서 본 바와 같으나, 한편 위 인정사실 및 증거들에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 1원고는 2013. 1. 31. 피고에게 이 사건 건물을 인도한 후 사용·수익하지 않은 점, 2이 사건 건물에 대한 원상복구 공사는 이 사건 임대차계약이 종료된 이후 4개월 상당이 지나서야 완료되었지만, 이 사건 건물의 인도 이후 원상복구 여부와 관련하여 원고와 피고 사이에 원상복구 여부 및 그 범위에 관하여 의견 교환을 하던 중 기존 시설을 그대로 사용하기를 원하는 새로운

임차인이 있을 가능성도 있다는 이유로 원상복구 공사의 착수가 다소 늦어진 측면도 있는 점, 3 원고는 피고의 요청으로 통상의 범위를 넘어선 카페트 전량교체, 전면 재도장 등 추가 공사비용으로 1,600만 원 상당이 소요되었을 뿐만 아니라, 원고가 지불한 원상복구 공사비도 약 9,000만 원 중 상당부분은 임차목적물의 통상적인 손상, 마모 등에 해당하는 부분도 있는 점, 4 임대차 종료시임차인의 원상회복의무 지체로 인하여 임대인이 입은 손해는 이행지체일로부터 실제로 원상회복을 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상회복을 할 수있었던 기간까지의 임대료 상당액이라 할 것인데(대법원 1999. 12. 21. 선고 97다15104판결 참조), 이 사건 건물에 대한 원상복구 공사의 실제 공사기간은 2013. 4. 29.부터 2013. 6. 7.까지였으므로, 피고가 스스로 원상복구 공사를 하더라도 그 공사기간이 2개월을 넘지 않았을 것으로 보이는 점, 5 그 외 원고와 피고의 관계, 이 사건 임대차계약의 경위, 임대료 및 관리비의 액수 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정에 비추어, 원고의 원상회복 지체로 인한 손해배상액은 이 사건 특약에서 정한 금액 중 2개월에 상당하는 임대료 및 관리비 합계 67,022,400원(= (임대료 19,507,100원 + 관리비 14,004,100원) × 2개월)으로 감액함이 상당하다.

따라서 피고가 임대차보증금에서 공제한 170,236,896원 중 정당한 공제액 67,022,400원을 초과한 금액 103,214,496원(= 170,236,896원 - 67,022,400원)은 부당하게 공제된 금원이라 할 것이다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 위 103,214,496원 및 이에 대하여 2013. 6. 22.(원고는 2013. 1. 31.부터 지연손해금을 구하나, 원상회복을 완료한 2013. 6. 7.부터 14일이 경과한 2013. 6. 22.부터 지체책임을 진다고 봄이 상당하여 그 이전의 지연손해금 청구는 받아들이지 않는다)부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 대하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2015. 5. 15.까지 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어

기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최호식, 판사 오창섭, 판사 김용환

■ 스틸플라워 원상복구 및 명도의 건

피고가 공제한 임대료 및 손해배상금

(단위 : 원)

NO	청구월	임대료	VAT	관리비	VAT	손해배상금	VAT	소 계	비 고
1	2월	19,507,100	1,950,710	14,004,100	1,400,410	6,702,240	670,224	44,234,784	
2	3월	19,507,100	1,950,710	14,004,100	1,400,410	6,702,240	670,224	44,234,784	
3	4월	19,507,100	1,950,710	14,004,100	1,400,410	6,702,240	670,224	44,234,784	
4	5월	19,507,100	1,950,710	14,004,100	1,400,410	6,702,240	670,224	44,234,784	
5	6월	4,551,657	455,165	3,267,623	326,762	1,563,856	156,385	10,321,448	6/1~6/7(7일간)
총 계		82,580,057	8,258,005	59,284,023	5,928,402	28,372,816	2,837,281	187,260,584	

