

수원지방법원 2022. 7. 7 선고 2021나93908 판결 [임대차보증금반환청구]

---

## 재판경과

수원지방법원 2022. 7. 7 선고 2021나93908 판결

수원지방법원용인시법원 2021. 9. 16 선고 2021가소202564 판결

## 전 문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론 종결 2022. 6. 9.

판결 선고 2022. 7. 7.

제1심판결 수원지방법원 용인시법원 2021. 9. 16. 선고 2021가소202564 판결

## 주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대하여 원고에게 6,492,954원과 그 중 6,487,610원에 대하여 2020. 9. 3.부터 2022. 7. 7.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.
2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

피고는 원고에게 6,640,000원과 이에 대하여 2020. 7. 1.부터 이 사건 지급명령정본 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2018. 6. 1. 피고와 용인시 기흥구 C건물(이하 '이 사건 상가건물'이라 한다) 제지1층 D호(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 보증금 1,000만 원, 월차임 130만 원(부가가치세 별도), 임대기간 2018. 7. 1.부터 2020. 6. 30.까지로 정하여 임차하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 피고에게 위 임대차보증금을 지급하였다.

나. 원고는 2020. 3. 25. E과 이 사건 상가건물 같은 층 F호(이하 'F호 점포'라 한다)를 보증금 1,000만 원, 월차임 80만 원, 임대기간 2020. 5. 1.부터 2022. 4. 30.까지로 정하여 임차하는 임대차계약을 체결하였다.

다. 원고는 2020. 6. 25. 피고에게 "C건물 지하1층 D호 임차인 A입니다. 2020년 5월 20.일에 직접대면상태에서 구두로 계약기간 만료시 계약해지를 말씀드렸듯이 2020년 6월30.일 계약이 만료됨에 따라서 보증금반환을 해줄 것을 요청합니다."라는 문자메시지를 보냈다.

라. 원고는 2018. 7. 1.부터 2020. 6. 30.까지의 임대차기간 중 피고에게 2019년 12월 월차임 중 50만 원과 2020년 5월, 6월의 부가가치세를 포함한 월차임 합계 286만원[= 원금 260만 원(130만 원 × 2개월) × 1.1)]의 총 합계액 336만 원을 지급하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 9, 13호증, 을 제9호증, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장 요지

### 가. 원고

원고는 2020. 5. 20. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신거절의 의사표시를 구두로 통지하였으므로 이 사건 임대차계약은 2020. 6. 30. 기간 만료로 종료되었고, 같은 날 피고에게 이 사건 점포를 인도하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금 1,000만 원에서 미지급 차임의 합계액 336만원을 공제한 664만 원 및 이에 대하여 이 사건 지급명령정본 송달일 다음날부터의 지연손해금을 지급하여야 한다.

### 나. 피고

1) 원고가 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 표현한 시점은 2020. 6. 25.이기에 이 사건 임대차계약 기간 만료 1개월 전까지 갱신거절을 통지하지 않았으므로, 이 사건 임대차계약은 묵시적 갱신되었다. 그리고 원고는 2020. 9. 30.에야 피고에게 이 사건 점포를 인도하였다.

2) 설령 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되어 반환하여야 할 잔여 임대차보증금이 있다고 하더라도, 위 임대차보증금에서 ① 원고가 2020년 7월부터 9월까지 이 사건 점포를 실질적으로 사용·수익하였으므로 부가가치세를 포함한 임대료 429만원[원금 390만 원(130만 원 × 3개월) × 1.1] 및 관리비 697,610원의 합계액 4,987,610원의 부당한 이익을 얻고, 피고는 손해를 입었으므로 위 부당이득금액을 공제하여야 하고, ② 이 사건 점포의 원상복구 비용으로 피고가 지출한 150만 원을 공제하여야 하며, ③ 피고가 2021. 5. 16. 원고에게 남은 보증금의 명목으로 152,390원을 지급하였으므로 이 부분을 공제하면 남은 임대차보증금이 존재하지 아니한다.

## 3. 판단

### 가. 이 사건 임대차계약의 종료 및 이 사건 점포의 인도시점에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약의 종료시점 가) 상가임대차의 경우 임차인이 임대인에 대하여 임대차기간 만료 전 6개월부터 1개월까지의 기간 사이에 갱신요구를 하지 아니하고, 임대인도 임대차기간 만료 전 6개월부터 1개월까지의 기간 내에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니하면 그 기간이 만료된 때에 종전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로

간주되지만, 임대차기간은 1년으로 본다(상가건물 임대차보호법 제10조 제3항). 이 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 통지를 할 수 있지만 임대인이 그 통고를 받은 날부터 3개월이 경과하면 그 효력이 생긴다(같은 법 제10조 제5항).

나) 따라서 이 사건에서 임차인인 원고가 기간 만료 전 1개월까지의 기간 내에 해지통보를 하였는지 여부에 관하여 보건대, 갑 제1, 2, 7, 9, 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고는 2020. 6. 25. 피고에게 문자메시지로 계약기간 만료시 계약이 해지됨을 통보하면서 이미 원고가 5. 20. 피고에게 구두로 계약해지를 통보하였음을 언급하고 있는 점, ② 원고는 2020. 3. 23.경 이미 이사할 점포의 임대인과 임대차계약을 체결하고 관리단에 이사할 점포인 F호 점포에 대한 신고를 하면서 2020. 5. 1. 입점일로 신고한 사실, ③ 피고는 위 2020. 6. 25.자 문자메시지를 받기 전인 2020. 6. 2. F호 점포의 임대인 E과 원고의 점포 이전 문제로 전화로 다투었고 E과 다툼 당시 피고는 이미 원고가 F호 점포로 이사하는 것을 알고 있었던 것으로 보이는 점), ④ 피고가 이 사건 상가건물의 다른 점포에서 장사를 하고 있는 상인인 점을 인정할 수 있는바, 위 인정사실 및 사정을 종합하면, 원고가 2020. 5. 20. 구두로 피고에게 갱신하지 않겠다는 의사를 표시했다고 보는 것이 타당하고, 을 제1, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

따라서 이 사건 임대차계약은 2020. 6. 30. 기간 만료로 종료되었다.

2) 이 사건 점포의 인도시점 갑 제14, 16, 17호증, 을 제1호증에 첨부된 사진, 을 5호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고는 2020. 6. 30. 이전에 F호 점포로 물품을 모두 이전을 하였고, 벽에 붙인 시트지와 간판은 모두 제거를 하였지만 진열장은 임대차보증금을 받기 위해 뒤늦게 뺀 것으로 보이는 점, ② 2020. 8. 17.경 및 같은 달 30.경까지도 이 사건 점포 내에 원고 소유의 진열장이 여전히 놓여 있는 점, ③ 원고는 2020. 9. 2.에야 비로소 이 사건 점포 내에서 진열장을 빼고 사진을 촬영한 것으로 보이는 점에 비추어 볼 때, 원고가 이 사건 점포 내의 진열장을 수거하고 피고에게 이 사건 점포를 인도한 시점은 2020. 9. 2.이라고 보는 것이 타당하다.

## 나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 부당이득금 및 관리비 공제주장 가) 법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익을 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결).

나) 앞서 본 사정들을 위 법리에 비추어 보건대, 원고가 이 사건 임대차계약 종료 후에 이 사건 점포에서 영업을 하는 등 이 사건 점포를 본래의 용법대로 사용·수익하였음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 부당이득반환의무는 성립하지 아니한다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 또한 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2020. 6. 30. 기간 만료로 종료되었으므로 그 이후에 발생한 이 사건 점포의 관리비용을 공제하여야 한다는 원고의 주장 역시 이유 없다.

2) 원상회복비용 공제주장 가) 임대차계약이 종료되면 임차인은 특별한 사정이 없는 한 임차목적물을 원상으로 복구하여 임대인에게 반환하여야 하나, 임대차계약이 종료한 이후 임차인의 원상회복 의무의 내용과 범위는 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인이 수리하거나 변경한 내용 등을 고려하여 구체적·개별적으로 정하여야 한다(대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결 등 참조). 그리고 임대차 종료로 인하여 임차인이 목적물을 원상회복할 의무가 있다고 해도, 별도의 약정이 없는 한 그것은 임차인이 개조한 범위 내의 것으로서 임차하였을 때의 상태로 반환하면 되는 것이지 그 이전의 사람이 시설한 것까지 원상회복할 의무가 있다고는 할 수 없다(대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035 판결 등 참조).

나) 갑 제1, 15호증의 각 기재 및 갑 제5, 6호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 임대차계약서 특약사항에서는 "시설물 변경 시에는 만기 시에 임차인이 원상복구하기로 한다."라고 정하고 있어 원고는 자신이 임차하였을 때의 상태로 이 사건 점포를 원상회복하면 족하고 이전의 임차인이 시설한 것까지 원상회복할 의무는 없는 점, ② 피고가 원상회복을 요구하는 이 사건 점포의 바닥 부분은 원고 이전의 임차인이 이 사건 점포를 사용할

당시의 상태가 그대로 유지된 것으로 보이는 점 등에 비추어 을 제3, 4, 6, 7, 8호증의 각 기재 및 을 제5호증의 영상만으로는 원고가 이 사건 점포의 바닥 부분을 변경하여 새로이 설치하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

#### **다. 소결론**

피고가 2021. 5. 16. 원고에게 이 사건 임대차계약의 잔여보증금 명목으로 152,390원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

또한 이 사건 점포의 인도가 이루어지지 않는 동안에는 피고가 이행지체에 빠진다고 할 수 없는바2), 원고가 2020. 9. 2. 이 사건 점포를 인도함으로써 그 동안 존재하던 동시이행의 항변권이 소멸하였으므로, 피고는 2020. 9. 3. 이후 발생한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

따라서 피고는 원고에게 잔여 임대차보증금 및 152,390원에 대한 2020. 9. 3.부터 2021. 5. 16.까지의 지연손해금의 합계액인 6,492,954원[= 잔여 임대차보증금 6,487,610원(= 이 사건 임대차보증금 1,000만 원 - 미지급 차임 3,360,000원 - 2021. 5. 16. 반환 임대차보증금 152,390원) + 위 152,390원에 대하여 2020. 9. 3.부터 반환할 때까지 발생한 지연손해금 5,344원(= 152,390원 × 256일/365일 × 연 5%, 원 미만은 버림, 피고가 이 사건 점포를 인도한 다음날인 2020. 9. 3.부터 피고가 152,390원을 원고에게 지급한 날인 2021. 5. 16.까지 위 152,390원에 대해 발생한 연 5%의 지연손해금)]과 그 중 잔여 임대차보증금 6,487,610원에 대하여 원고가 피고에게 이 사건 점포를 인도한 2020. 9. 2.의 다음날부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 7. 7.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%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 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 원고에 대한 항소를 일부 받아들여 제1심 판결 중 위 인정금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과

같이 판결한다.

재판장판사정회일

판사오연수

판사류창성

- 1) 갑 제7호증(녹취록), 갑 제11호증(사실확인서)
- 2) 이행지체의 저지에 관한 동시이행항변권의 존재효과설