

서울중앙지방법원 2024. 5. 21 선고 2022가단5329761(본소), 2024가단10059(반소) 판결
[건물인도 · 부당이득금 반환 등]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 위드유 담당변호사 허성흠

피고(반소원고)B

변론 종결2024. 4. 23.

판결 선고2024. 5. 21.

주 문

1. 이 사건 반소를 각하한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지1 목록 기재 부동산을 인도하고,
나. 1,568,472원 및 2024. 3. 1.부터 위 가.항 기재 부동산 인도 완료시까지 월 6,900,000원의
비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 본소에 관한 부분 중 20%는 원고(반소피고)가, 나머지 80%는 피고(반소원고)가
부담하고, 반소에 관한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제2의 가.항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 8,806,948원 및 2024. 1. 1.부터 별지1 목록 기재 부동산 인도완료 시까지 월 8,001,380원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 97,066,330원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 3. 10. 피고와 별지 목록 기재 부동산(C빌딩 2층, 이하 '이 사건 부동산'이라 하고 위 부동산이 위치한 건물 전체는 'C빌딩'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 8,000만 원, 월 차임 4,814,130원(부가가치세 포함), 월 관리비 2,085,870원 합계 6,900,000원(부가가치세 포함, 이하 같다, 매월 말일까지 납부), 임대차기간 2017. 3. 10.부터 2019. 3. 9.까지로 정하여 임대하는 내용으로 임대차계약을 체결하고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 같은 날 피고에게 이 사건 부동산을 인도하였다. 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제3조(임대차 계약기간)

① 임대차 계약기간 만료 30일 전까지 당사자 어느 한 쪽에서 서면에 의한 계약만료 통지가 없을 때에는 보증금, 임대료, 관리비에 관한 규정을 제외하고는 본 계약과 동일한 조건으로 임대차 계약기간은 1년간 연장된 것으로 본다. 재연장, 재재연장의 경우 또한 같다.

③ 임대인 또는 임차인이 위 계약기간 만료일이나 연장기간 만료일에 계약을 해지하고자 할 때에는 임대인과 임차인은 만기 2개월 전까지 해약의사를 상대방에게 서면으로 통지하여야 한다.

제5조(임대료 및 관리비 유지비)

② 임대료 및 관리유지비

금액	4,376,482	437,648	1,896,246	189,624	6,900,000
----	-----------	---------	-----------	---------	-----------

④ 임차인은 임차인의 필요에 의하여 기본적인 건물 관리유지비 이외에 개별 및 공동으로 사용하는 전기료, 상하수도료, 환경개선부담금 및 교통유발부담금 등에 대하여는 임대인이 별도로 산정하는 방법에 따라 그 비용을 납부하여야 한다.

제8조(임대보증금, 임대료, 관리유지비 등 기타 비용의 연체)

① 임차인이 임대보증금, 임대료, 관리유지비 등 기타 비용을 납부기한까지 납입하지 아니한 때에는 임차인은 체납된 날로부터 납부일까지 월 2%의 비율에 의한 지체상금을 가산하여 납부하여야 한다. 또한 연체기간이 1월 이상인 때에는 매 1월마다 2%의 연체료를 누진 부과한다.

② 임대인은 전항에 의한 임차인의 임대료 및 관리유지비와 지체상금 등을 임대보증금에서 공제할 수 있다.

제9조(제비용 납부충당 순서)

임차인의 제비용 납부충당순서는 연체료, 관리유지비, 임대료, 임대보증금의 순으로 한다.

제23조(임대인의 계약해지권)

① 임차인이 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때에는 임대인은 임차인에 대한 서면통지로서 최고 없이 이 계약을 즉시 해지할 수 있다.

1. 임차인이 이 계약에 따른 임대료, 관리유지비, 수도광열비, 제세공과금 기타 비용의 지급을 3회 이상 연체하였을 때

나. 이 사건 임대차계약은 이후 이 사건 분쟁에 이르기까지 반복적으로 갱신되어 왔다. 피고는 2022.

1. 13. 원고에게 계약갱신을 요구하였고, 원고는 2022. 2. 8. 피고의 3기 이상의 차임 연체를 이유로 하여 계약 갱신을 거절하는 취지의 내용증명을 피고에게 보냈다. 이후 피고는 2022. 3. 10. 원고에게 재차 계약갱신의사를 표시하는 내용증명을 보냈고, 원고는 2022. 3. 22. 피고에게 재차 3기 이상의 차임 연체(2022. 3. 11.기준 총 2,400만 원 연체)를 이유로 한 계약갱신요구 거절 취지의 내용증명을 보냈다. 피고는 2022. 4. 6. 매월 1,896,246원의 관리비가 부당하다고 생각해 관리비 중

일부를 지급하지 않은 것이지 차임을 연체한 것이 아니라고 주장하며, 관리비 산정내역과 관리비 사용내역을 제공할 것을 요청하는 내용의 내용증명을 보냈고, 이후 2022. 5.경 두 차례 더 같은 취지의 내용증명을 보냈다.

다. 원고는 2022. 11. 2. 피고의 3기 이상의 차임 연체(2022. 10. 27. 기준 원금 36,515,220원)를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 포함된 이 사건 소를 제기하였고, 위 소장은 2022. 12. 16. 피고에게 송달되었다.

라. 피고는 현재까지 이 사건 부동산에서 고시원을 운영 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지 번호 있는 것은 각 가지 번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 임대차계약 해지 여부

가. 원고의 임대차계약 해지권 성립 여부

1) 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의8에 의하면, 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있으며, 이에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다(같은 법 제15조).

이 사건 임대차계약 제23조 제1항은 임대인은 임대료, 관리유지비 등의 지급이 3회 이상 연체되었을 경우 최고 없이 서면통지로 계약을 즉시 해지할 수 있다고 정하고 있으나, 위 약정해지권은 상가임대차법 제15조에 따라 같은 법 제10조의8이 규율하는 내용으로 축소되는바, 결국 이 사건 소장 송달 당시 피고가 3기 이상의 차임액을 연체한 상태로서 원고에게 상가임대차법 제10조의8에 기한 임대차계약해지권이 성립하였는지 여부가 문제된다.

2) 앞서 인정한 바에 의하면, 이 사건 임대차계약은 제5조 제2항으로 월 차임과 함께 월 관리유지비 액수를 미리 약정하였고(이하 '약정 관리유지비'라 한다), 나아가 제9조에 따라 임차인(피고)이 지급하는 돈을 연체료, 약정 관리유지비, 월 차임, 임대차보증금 순으로 충당하는 것으로 정하였다. 다만, 원고는 이 사건에서 위 제9조의 합의 충당 방식보다 유리하게 피고가 매월 지급한 돈을 기존 연체료에 우선하여 월 약정 관리유지비, 월 차임 순으로 충당하고, 결과적으로 미지급한 것으로 산정되는 월 미지급 차임 누적액에 대하여만 이 사건 임대차계약 제8조 제1항에 따라 체납일로부터

납부일(충당일)까지 월 2%의 비율로 계산한 연체료를 가산하고 있으므로, 이하 충당방식은 원고가 구하는 바에 따른다.

3) 원고가 3기 이상의 차임액 연체를 이유로 이 사건 임대차계약 해지를 구하는 의사표시를 담은 이 사건 소장 송달 당시 피고가 원고의 충당 방식에 의할 때 총 차임 원금 36,515,220원 상당을 체납한 사실은 앞서 인정한 바와 같은바(계산 내역은 소장 첨부 별지3 D 임대료 지연이자 계산내역과 같고, 미지급한 돈 액수 자체에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없다), 위 돈이 3기 이상의 차임 액수(14,442,390원 이상)¹⁾에 달함은 계산상 명백하다.

따라서 이 사건 임대차계약은 이 사건 소장 송달일인 2022. 12. 16. 원고의 해지권 행사에 따라 해지되어 종료하였으며, 피고가 변론종결일 현재까지 이 사건 부동산을 사용수익하고 있음은 앞서 인정한 바와 같은 바, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 반환하고, 이 사건 부동산 인도완료일까지 그 사용수익으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장 요지 피고는 약정 관리유지비 일부나 전부를 미지급한 외에 차임에 해당하는 금액은 전부 지급하여 왔다. 피고가 지급한 돈은 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제15조의 취지상 차임에 충당되어야 한다(피고의 변론 과정에서의 위 주장을 선택하면, 피고는 임대인인 원고에게 지급한 돈을 이 사건 임대차계약 제9조에도 불구하고 변제이익이 큰 차임에 충당되어야 한다는 취지로 해석된다).

이 사건 부동산은 계속하여 단수나 정전의 문제가 발생하는 등 제대로 유지관리가 이루어지지 아니하였고, 또한 원고는 C빌딩 건물 대부분을 원고 사옥으로 사용하면서 피고를 포함한 나머지 임차인들에게 관리유지비를 전가하여 과다하게 산정하면서 구체적인 사용내역 공개를 거부하였으므로 피고가 관리비의 일부 또는 전부의 지급을 거절하여 온 것은 정당하다.

따라서 원고는 3기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 없다.

2) 이 사건 임대차계약 제9조의 효력 여부 가) 변제충당에 관한 민법 제476조 내지 제479조는 임의규정이지만, 상가임대차법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다(상가임대차법 제15조). 임대인과 임차인이 연체 차임과 관련하여 민법상 변제충당과 다른

약정을 체결하였더라도 그것이 임차인에게 불리한 경우에는 효력을 인정할 수 없다. 임차인의 변제제공이 그 전후의 연체 차임액 전부에 미치지 못하는 경우에는 유효한 합의충당 등의 특별한 사정이 없는 한 민법 제477조의 법정변제충당이 적용된다. 임대인에게 지급하여야 할 연체 차임과 연체 약정 관리유지비가 공존할 경우 연체 차임은 임대인의 계약 해지권 권리 행사를 가능하게 하는 것으로 임차인에게 있어 변제이익이 큰 경우에 해당되므로, 임차인의 변제제공은 연체 관리유지비보다 연체 차임에 우선하여 충당되어야 한다(민법 제477조 제2호).

한편, 개별 약정이 임차인에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다.

이 사건에서 임차인의 변제제공을 임차인에게 변제 이익이 상대적으로 적은 약정 관리유지비에 먼저 충당하도록 정한 이 사건 임대차계약 제9조가 상가임대차법 제15조에 반하는 것으로 무효인지 여부가 문제된다.

나) 살피건대, 앞서 인정한 사실에다, 앞서 든 증거들 및 갑 제1, 6 내지 19호증, 을 제2 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 임대차계약 제9조의 합의충당 방식은 실질적으로 임차인에게 불리하지 아니하여, 상가임대차법의 규정에 위반된 것이라 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에서 차임지급의무를 모두 이행하였다는 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

(1) 원고는 C빌딩을 신축한 소유자로서 이 사건 부동산(2층)은 피고에게, C빌딩 지하 1층, 1층, 3 내지 5층은 원고 관계사인 주식회사 E(이하 'E'이라 한다)에 직접 임대하면서, 월 약정 관리유지비를 미리 계약으로 정하고 있다. 본래 집합건물인 상가건물의 관리비는 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단에게 귀속되어 관리단의 의결 등에 따라 관리행위가 이루어질 것이지만, C빌딩의 경우 건물 전체의 소유자인 원고가 임대인으로서 직접 임차함에 따라 따로 관리단을 구성할 필요 없이 원고 스스로 관리비를 지급받아 빌딩 공용부분을 관리하고 있으므로, 결국 월 약정 관리유지비는 월 차임과 마찬가지로 임대인인 원고에게 귀속되며, 나아가 이 사건 임대차계약은 월 차임 및 관리유지비의

합산액을 명시하는 한편, 그 기산일자, 연체, 조정가능성을 모두 차임과 동일하게 규정하고 있어 임대인이나 임차인 사이에서 총 합산액은 별론으로 하고 차임과 약정 관리유지비의 구별의 실익이 없다.

(2) 피고는 2017.경 이 사건 부동산을 임차한 이후 약정 차임 및 관리유지비를 지급하여 오다가, 코로나 사태가 발생한 이후인 2020. 3월분부터 2022. 2월분까지는 매월 100만 원을 미지급하다가, 원고가 차임지체를 이유로 계약갱신을 거절하자 비로소 관리비 내역 등을 받아 본 적이 없어 관리비를 미지급한 것이라 주장하며 2022. 4월분부터 비로소 관리비 액수에 해당하는 2,085,870원을 미지급하기 시작하였는바, 위와 같은 정황상 피고가 당초부터 약정 관리유지비 중 일부를 지급하지 아니할 의사였다 단정하기도 어렵다. 피고는 코로나로 고시원의 수입이 감소하였음에도 원고가 차임 감액 등의 배려를 하지 않자 임의로 차임 일부를 미지급하다가 계약갱신을 거절당하자 비로소 종전에 미지급한 돈이 관리비 명목이라 주장하고 있을 따름으로 보일 뿐이다(을 제1호증의 1).

(3) 피고는 원고가 관리유지비를 지급받으면서도 건물의 관리의무를 제대로 이행하지 않아 지급을 거절한 것이라고 주장하나, 아래에서 보는 바와 같이 피고가 주장하는 사정들만으로는 피고에게 차임지급거절 사유에 준하는 사정이 있었다 인정하기 어렵고, 달리 이를 직접적으로 뒷받침할 증거나 정황은 없다.

○ 수도요금오류 : 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하면, 피고가 약정 관리유지비와 별도로 부담하는 상하수도료가 2017년도에 고액으로 산정되었던 정황은 인정되나, 이후 피고의 요청에 따라 2018.

3. 28. 수도요금오류분 환급이 이루어졌다.

○ 지하모터 교체 : 을 제4호증의 기재에 의하면, 피고가 2019. 8. 20. 직접 135만원을 지급하고 C빌딩 지하 급수모터를 교체한 사실이 인정되기는 하나, 위 사실만으로는 원고가 모터의 노후화에도 불구하고 지하모터를 방치하였다는 점을 인정하기 부족하다(피고는 당시 원고에게 모터 교체비를 보전하여 줄 것을 요청하지 아니하였고, 피고가 관리비 중 일부를 미지급하기 시작한 시점은 2020. 3.경부터이다).

○ 정전 및 단수 : C빌딩에는 2021. 3. 25. 오전 12시부터 3. 26. 오전 11시까지 단수(을 제5호증), 2022. 3. 20. 오후 7시부터 5시간 동안 정전(을 제6호증) 등을 비롯해 2022. 7. 25. 단수, 2022. 7.

29. 단수, 2022. 9. 4. 단수, 2022. 12. 15. 단수, 2023. 2. 11. 정전 등이 발생하였고, 특히 2022년도에 다소 잦은 횡수로 단수 현상이 발생한 점은 인정된다. 그러나 C빌딩은 1996경 준공된 건물로 30여년간 노화된 점을 고려할 때 위와 같은 정도의 단전 및 단수가 발생하였다 하여 원고가 관리인으로서 관리의무를 제대로 이행하지 않은 결과라 보기는 어렵다. 나아가 갑 제6 내지 12호증의 기재에 의하면, 원고 측은 위 단전 및 단수가 발생하였을 때마다 이를 해결하였던 것으로 보이고, 위 단전 및 단수로 인하여 피고의 고시원 영업에 차질이 빚어졌다거나, 피고가 고시원 입주자로부터 차임 지급 거절을 당하였다는 정황도 없다.

(3) 피고는 원고가 건물주로서 피고에게 관리비를 임의로 전가한 것으로 관리비 액수 자체가 부당하다 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 갑 제12, 13, 19호증의 각 기재에 의하면, 원고는 C빌딩 공용부분과 관련한 비용을 임차인별로 나누어 분배하는 방식으로 약정 관리유지비를 산정하였고, 피고가 부담하는 약정 관리유지비는 인근 다른 건물의 관리비나, 원고 관계사인 E이 원고와의 임대차계약에서 부담하는 약정 관리유지비에 비하여 과다하다 볼 수 없는 사정만이 드러날 뿐이다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 목적물반환의무

이 사건 임대차계약이 2022. 12. 16.경 해지되어 종료한 사실은 앞서 인정한 바와 같은바, 피고는 원고에게 임대차목적물인 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환의무 및 그 범위

1) 피고가 임대차계약이 종료된 이후에도 현재까지 이 사건 부동산에서 고시원을 운영하고 있는 점은 앞서 인정한 바와 같고, 원고는 임대인의 지위 및 집합건물 관리단(관리인)의 지위를 함께 가진다 할 것이어서, 피고는 결국 원고에게 2020. 3월분부터 이 사건 부동산 인도완료일까지 차임 및 관리비 내지 각 그 상당 부당이득을 반환할 의무가 있고, 특별한 사정이 없는 한 그 범위는 임대차계약에서 정한 금액으로 추인된다.

2) 다만, 원고는 임대차계약이 종료된 이후에도 이 사건 임대차계약에 따라 산정한 연체료 및 전기료 평균 추산치, 교통유발부담금도 부당이득으로 구하고 있으나, 약정 연체료의 경우 통상 부동산의

사용이익에 준하는 부당이득반환 범위에 포함된다 보기 어렵고, 임대차계약서에 그 액수가 명시되지 아니한 전기료와 교통유발부담금 부분은 달리 이를 인정할 증거가 없으므로(전기료는 실제 사용분에 따라 교통유발부담금 부분도 실제 미지급 부분이 추후 정산되어야 할 것이다), 원고의 이 부분 각 주장은 이유 없다.

3) 따라서 별지2 기재 연체료 산정 내역 중 임대차 종료일 다음날인 2022. 12. 17.부터 2023. 12. 31.까지 산정된 연체료 부분 합계 11,410,216원은 이유 없다. 계산 내역은 아래와 같다.

○ 2022. 12. 17.부터 2022. 12. 31.까지 연체료 401,296원(2022년 11월분 연체 차임 누적액 42,772,830원 $\times$ 15/365 $\times$ 연 24%)

○ 2023. 1. 1.부터 2023. 31.까지 연체료 11,008,920원(=725,362+846,146 + 862,363+934,216+945,798 +1,020,432 +1,063,540 + 1,070,950 +1,149,756 + 1,154,385 +1,235,972)

다만, 위와 같이 2023. 12. 31.까지 발생한 미지급 차임 등 및 그 상당 부당이득 합계금은 77,396,732원(=88,806,948-11,410,216)인데, 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 현재까지 매월 약정 관리유지비 2,085,870원의 지급을 거부하는 외 약정 차임은 지급하고 있는 사실이 인정되고, 원고는 2023. 12. 31.자를 기준으로 임대차보증금의 공제를 전제로 차임 및 부당이득을 구하고 있으므로, 원고 청구취지와 계산의 편의상 임대차보증금이 모두 공제되는 2024. 2. 28.을 기준으로 임대차보증금을 공제한다.

4) 따라서 피고는 원고에게 차임 등 부당이득금 정산금

1,568,472원(77,396,732+2,085,870+2,085,870-80,000,000) 및 정산기준일 다음날인 2024. 3. 1.부터 이 사건 부동산 인도완료일까지 월 6,900,000원의 비율로 계산한 차임 및 관리유지비 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 반소는 부적법하여 이를 각하하고, 원고의 피고에 대한 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사장원정

별지