

대구고등법원 2022. 5. 19 선고 2021나26629(본소), 2021나26636(반소) 판결
[근저당권설정등기말소 등 · 손해배상(기)]

재판경과

대구고등법원 2022. 5. 19 선고 2021나26629(본소), 2021나26636(반소) 판결
대구지방법원 2021. 10. 7 선고 2021가합361 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 합명회사 법무법인 면

담당변호사 장용수

피고, 항소인1. B

피고(반소원고), 항소인2. 법무법인 C

피고들 소송대리인 변호사 석왕기, 서해택

변론 종결2022. 4. 14.

판결 선고2022. 5. 19.

제1심판결대구지방법원 2021. 10. 7. 선고 2021가합361(본소), 2021가합207346(반소) 판결

주 문

1. 본소에 대한 제1심판결의 원상회복비용청구 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고(반소원고) 법무법인 C의 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(반소피고)의

피고(반소원고) 법무법인 C에 대한 청구를 기각한다.

피고(반소원고) 법무법인 C은 원고(반소피고)에게 6,473,334원 및 이에 대하여 2021. 3. 17.부터 2022. 5. 19.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 B의 항소와 피고(반소원고) 법무법인 C의 본소에 관한 나머지 항소 및 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.

3. 원고(반소피고)와 피고 B 사이에 생긴 항소비용은 피고 B이 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 법무법인 C 사이에 생긴 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 그중 10%는 원고가, 90%는 피고(반소원고) 법무법인 C이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게,

1) 피고 B은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 2000. 4. 14. 접수 제31020호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고,

2) 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) 법무법인 C은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 2007. 10. 12. 접수 제48306호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고,

3) 피고 법무법인 C은 6,636,655원 및 이에 대하여 2020. 11. 1.부터 2021. 3. 11.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 피고 법무법인 C에 대한 청구취지를 위와 같이 감축하였다).

나. 반소

원고는 피고 법무법인 C에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 13.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 피고 B

제1심판결 중 피고 B에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고 B에 대한 청구를 기각한다.

나. 피고 법무법인 C

제1심판결 중 피고 법무법인 C에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고 법무법인 C에 대한 본소청구를 기각한다. 원고는 피고 법무법인 C에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 13.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 최초 임대차계약 체결

피고 B은 2000. 4. 10.경 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 별지 목록 제2항 부동산을 '이 사건 건물'이라 한다)의 당시 소유자이던 D으로부터 이 사건 건물 중 E호(이하 'E호'라 한다)를 임대차보증금 5,000만 원으로 정하여 임차하였다. 당시 위 임대차보증금 5,000만 원을 담보하기 위하여 이 사건 각 부동산에 관하여 대구지방법원 2000. 4. 14. 접수 제31020호로 채권최고액 5,000만 원인 근저당권(이하 '이 사건 제1근저당권'이라 한다)이 설정되었다.

나. 원고의 이 사건 각 부동산 단독소유 과정

원고는 2000. 7. 14. 이 사건 각 부동산의 1/3 지분을 매수하여 그 소유권을 취득하였고, 이후 2011. 1. 12. 원고가 나머지 공유자의 지분을 매수하여 원고가 단독으로 이 사건 각 부동산을 소유하게

되었다.

다. 임대차계약 갱신 및 목적물 변경 등

1) 2002. 8. 12. 당시 이 사건 각 부동산 공유자들을 대표한 F은 E호에 관하여 피고 B과 임대차계약기간 2002. 9. 1.부터 2004. 8. 31.까지, 임대차보증금 1억 5,000만 원으로 정하여 최초 임대차계약을 갱신하였다.

2) 피고 B과 F은 며칠 뒤인 2002. 8. 23. 이 사건 건물 중 G호(이하 'G호'라 한다)도 임대차 목적물로 추가하면서, G호에 대한 임대차보증금을 9,000만 원으로 하여 전체 임대차보증금을 2억 4,000만 원(= E호에 대한 임대차보증금 1억 5,000만 원 + G호에 대한 임대차보증금 9,000만 원), 기간 2002. 9. 1.부터 2004. 8. 31.까지로 하는 임대차계약을 다시 체결하였다.

위 임대차계약 체결 당시 계약금은 1억 9,000만 원으로 계약시에 지급하는 것으로 정하고, 잔금 5,000만 원에 대해서는 그 계약서에 '(기존승계)'라는 문구가 기재되어 있을 뿐, 따로 지급시기가 기재되어 있지는 않다.

위 임대차계약서 특약사항 제1항에서 '본계약 보증금 2억 4,000만 원 중 5,000만 원은 기존 E호 월세보증금을 계약해지하고 이를 본계약 보증금에 승계하는 것으로 한다'고 정하였고, 특약사항 제3항에는 '본계약 부분의 전세권설정은 2000. 4. 14. 제31020호 근저당권설정을 해지하고 2002. 8. 23. 이후 지체 없이 임대인이 임차인에게 하기로 한다'는 내용이 있다.

3) 이후 피고 B은 2004. 2. 16. 피고 법무법인 C(이하 '피고 C'이라 한다)을 설립하였고, 피고 C은 2007년 8월경 F 외 2인(이 사건 각 부동산의 공유자를 의미하는 것으로 보인다)으로부터 이 사건 건물 중 6층을 임대차보증금 2억 원으로 정하여 임차하면서 관리비 150만 원(부가가치세 별도)은 매월 25일에 지급하기로 약정하였다. 위 임대차보증금 2억 원 중 계약금 1,500만 원은 계약일에 지급하고, 중도금 9,000만 원은 G호의 임대차보증금을 승계하는 것으로 충당하고, 나머지 잔금 9,500만 원은 2007. 9. 15. 지급하였다.

당시 임대차계약서 제5조는 '임대계약기간이 종료한 경우 임차인은 상기 부동산을 원상으로 복구하여 임대인에게 인도하여야 하며...'라고 정하였다.

피고 C은 이 사건 건물 6층에 대한 임대차보증금 2억 원의 반환을 담보하기 위하여 이 사건 각

부동산에 대하여 대구지방법원 2007. 10. 12. 접수 제48306호로 채권최고액 2억 원인
근저당권(이하 '이 사건 제2근저당권'이라 한다)을 설정받았다.

4) 이후 이 사건 각 부동산의 단독소유자가 된 원고는 피고 B와 사이에 E호에 대한 임대차계약을
해지하고, 그 임대차보증금 1억 5,000만 원 중 1억 원은 2014. 5. 30., 나머지 5,000만 원은 2014.
7. 10. 피고 측에 반환하였다.

5) 원고는 피고 C과 2020. 1. 10. 6층(H호)에 대하여 임대료 월 162만 원, 관리비 월 119만
3,000원(각 부가가치세 별도), 임대기간 2020. 1. 10.부터 2021. 1. 9.까지로 정하여 임대차계약을
갱신하였다(임대차보증금은 종전 임대차계약에서 정한 금액 그대로 유지되었다). 위와 같이 갱신된
임대차계약서(갑 제2호증의 4)의 계약내용에는 '본 계약은 종전 임대차계약이 묵시적 갱신되어 일부
내용을 변경하여 체결하는 계약임'이라는 문구가 기재되어 있다.

위 임대차계약 제6조는 '임대 계약기간이 종료한 경우 임차인은 상기 부동산을 원상복구하여
임대인에게 인도하여야 하며, 인도와 동시에 임대인은 임대보증금을 임차인에게 반환한다'고 정하고
있고, 그 특약사항 제4조는 '교통유발부담금은 임차인이 부담하여야 한다', 제5조는 '납부기간 이후의
연체료는 월 2%로 한다'고 정하고 있다.

라. 임대차계약의 해지

피고 B은 2020. 8. 12. 문자메시지로 원고에게 6층에 관한 임대차계약의 해지를 통보하였고, 2020.
9. 9. '코로나로 인한 차임감액요청 거절, 원고의 구두에 의한 퇴거 통보, 기존 건물 안내판 파손, 1층
불법주차시설 설치, 1층 출입통로 혼란, 건물 주차 시간 임의적 단축 등으로 인한 영업방해 등
임대인의 의무 위반'을 원인으로 재차 위 임대차계약의 해지를 통보하였다.

원고도 2020. 11. 6. 피고들에게 6층에 관한 임대차계약의 해지에 동의함을 전제로 목적물의
원상복구 및 근저당권의 말소등기절차 이행을 구하는 내용증명을 보냈다.

피고 C은 2020. 10. 29. 임대차 목적물인 6층에서 이사하였고, 2020. 10. 31. 위 6층의 열쇠를
원고에게 반환하였다.

마. 미지급 차임 등

피고 C은 2020년 8월분부터 이 사건 임대차 목적물을 원고에게 반환한 2020. 10. 31.까지의 임대료

및 관리비를 지급하지 아니하였고, 교통유발부담금 98,965원도 지급하지 않았다. 피고 C은 2020년 3월분 임대료 및 관리비를 2020. 4. 22.에, 2020년 4월분 임대료 및 관리비를 2020. 5. 25.에, 2020년 5월분 임대료 및 관리비를 2020. 6. 25.에, 2020년 6월분 임대료 및 관리비를 2020. 7. 27.에, 2020년 7월분 임대료 및 관리비를 2020. 9. 25.에 각 지급하였다.

바. 원상복구비용

6층의 원상복구에 소요되는 비용은 간판철거비용에 대한 견적금액이 1,485,000원, 사무실 내부의 칸막이 철거비용에 대한 견적금액이 6,050,000원이다.

사. 원고의 임대차보증금 공탁

원고는 2021. 3. 16. 피공탁자를 피고 C으로 하여 대구지방법원 2021년 금제628호로 6층 임대차보증금에서 2020년 8월부터 10월까지 3개월의 차임 및 관리비 9,282,900원, 차임 및 관리비 납부지연에 따른 연체료 742,632원, 교통유발부담금 98,965원 합계 10,124,497원(= 9,282,900원 + 742,632원 + 98,965원)을 공제한 나머지 임대차보증금 189,875,503원(= 200,000,000원 - 10,124,497원)을 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7 내지 10, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 이 사건 제1근저당권의 말소 의무

이 사건 제1근저당권은 2000. 4.경 피고 B이 당시 이 사건 각 부동산의 소유자인 D으로부터 E호를 임차하면서 그 임대차보증금 5,000만 원의 반환채권을 담보하기 위해 설정된 것인 사실, 그 후 임대차계약의 갱신과 임대차보증금의 증액, 임대차 목적물의 추가와 변경 등의 과정을 거쳐 최종적으로 E호, G호에 대한 임대차계약은 해지되고, 6층에 대한 원고와 피고 C 사이의 임대차계약만 존속하게 된 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제3호증의 1, 2의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 E호에 대한 임대차계약에 따른 임대차보증금 1억 5,000만 원 중 1억 원을 2014. 5. 30., 나머지 5,000만 원을 2014. 7. 30. 피고 B에게 반환한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 제1근저당권의 피담보채권은 변제로 소멸되었다. 이 사건 제1근저당권의 피담보채권이 변제로

소멸된 이상 담보물권의 부종성에 따라 이 사건 제1근저당권도 소멸하게 된다. 따라서 피고 B은 원고에게 이 사건 제1근저당권의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 B은 원고의 이 사건 제1근저당권말소등기청구권이 시효로 소멸하였다고 주장한다. 그러나 원고의 제1근저당권말소등기청구는 소유권에 기한 물권적 청구권으로서 소멸시효에 걸리지 않는 권리이므로, 피고 B의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 이 사건 제2근저당권의 말소의무

1) 관련 법리 부동산 임대차에서 수수된 보증금은 차임채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 이와 같은 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2016. 7. 27. 선고 2015다230020 판결 등 참조).

2) 6층에 대한 이 사건 임대차의 해지 피고 C은 2020. 8. 12. 6층에 대한 임대차계약이 합의해지되었다고 주장한다. 그러나 을 제8호증의 기재만으로는 피고 C이 주장하는 합의해지 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 원고와 피고 B 사이의 문자메시지(을 제8호증) 내용을 살펴보면, 2020. 9. 21.까지 임대료 감액 등을 협의하고 있고, 최종적으로 협의가 결렬되어 2020. 10. 29.경 피고 C이 이 사건 건물 6층에서 이사를 가고, 2020. 10. 31. 원고에게 위 6층 열쇠를 반납한 사실을 알 수 있으므로, 원고와 피고 C 사이의 이 사건 건물 중 6층에 대한 임대차계약은 2020. 10. 31. 당사자 사이의 합의에 따라 해지되어 종료되었다고 봄이 타당하다(피고 C은 임대인인 원고가 이 사건 임대차 목적물을 그 용도대로 사용, 수익하도록 할 의무를 위반하였으므로, 2020. 8. 12. 피고 C의 해지 의사표시에 따라 이 사건 임대차계약이 해지되었다는 취지의 주장도 하나, 뒤에서 보는 바와 같이 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 의무를 위반하였다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다).

3) 이 사건 임대차 해지 당시 원고가 피고 C에게 반환해야 할 보증금 및 이 사건 제2근저당권의 피담보채무 소멸 여부 가) 이 사건 건물 중 6층에 대한 임대차계약이 2020. 10. 31. 해지되어 종료된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고 C에게 이 사건 건물 6층에 관한 임대차계약에 따른 임대차보증금 2억 원을 반환할 의무가 있다.

그런데 원고는 피고 C이 2020. 3.경부터 6.경 임대료와 관리비를 각 1개월 연체하였고, 2020. 7.경 임대료와 관리비는 2개월 연체하였으며, 2020년 8월분부터 2020년 10. 31.까지의 임대료와 관리비를 지급하지 않았음을 이유로, 위 미지급 임대료와 관리비, 임대료 및 관리비의 납부 지연에 따른 연체료(월 2%), 교통유발부담금의 합계액 10,124,497원을 보증금 2억 원에서 공제한 나머지 금액인 189,875,503원을 2021. 3. 16. 피공탁자를 피고 C으로 하여 변제공탁하였고, 이에 대해 피고 C은 원고가 공제한 임대료 등의 수액을 다투므로, 이하에서는 이 사건 임대차보증금에서 공제되어야 할 임대료 등의 수액에 대해 살펴본다(원고는 이 법원에서 이 사건 임대차계약 종료에 따른 원상회복비용 일부도 위 임대차보증금에서 공제한다고 주장한다).

나) 미지급 임대료, 관리비 및 연체료 등의 공제

피고 C이 2020. 1. 10. 원고로부터 이 사건 건물 중 6층에 관하여 임대차보증금 2억 원, 임대료 월 162만 원(부가가치세 포함하면 1,782,000원), 관리비 월 1,193,000원(부가가치세 포함하면 1,312,300원)을 정하여 임차하되, 임대료 등의 지급을 지체하는 경우 월 2%의 비율에 따른 연체료를 지급하고, 교통유발부담금을 임차인인 피고 C이 부담하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결한 사실, 피고 C이 2020년 8월분부터 이 사건 임대차 목적물을 원고에게 반환한 2020. 10. 31.까지의 임대료 및 관리비를 지급하지 아니하였고, 교통유발부담금 98,965원도 지급하지 않은 사실, 피고 C이 2020년 3월분 임대료 및 관리비를 2020. 4. 22.에, 2020년 4월분 임대료 및 관리비를 2020. 5. 25.에, 2020년 5월분 임대료 및 관리비를 2020. 6. 25.에, 2020년 6월분 임대료 및 관리비를 2020. 7. 27.에, 2020년 7월분 임대료 및 관리비를 2020. 9. 25.에 각 지급한 사실은 앞서 본 바와 같다.

한편 원고와 피고 C 사이의 2020. 10. 10.자 임대차계약서에는 임대료 및 관리비의 지급일이 기재되어 있지 않지만, 위 임대차계약은 종전 임대차계약을 갱신하여 오던 중 임대료와 관리비 등 일부 계약 내용을 변경하면서 체결된 것인데, 위 임대차계약 전에 체결된 2007년 8월경의 임대차계약에서 월 관리비의 지급일이 매월 25일로 기재되어 있는 점, 실제로 피고 C이 2020. 1. 10.자 임대차계약에 따른 임대료와 관리비를 매월 25일 무렵 원고에게 지급한 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 C 사이에 위 임대차계약에서 정한 임대료와 관리비를 매월 25일에 지급하기로 하는

명시적 또는 묵시적 약정이 있었음을 인정할 수 있다.

위에서 인정한 사실에 따라 피고 C이 원고에게 지급하지 아니한 임대료와 관리비 및 연체료를 계산하면 다음 표와 같다.

2020. 3.	3,094,300원	2020. 3. 25.	2020. 4. 22.	28일	55,897원 ¹⁾ 3,094,300원 × 28/31 × 0.02 = 55,897원(원 미만 버림, 이하 같다)
2020. 4.	3,094,300원	2020. 4. 25.	2020. 5. 25.	28일 ²⁾ 기간의 말일이 토요일 또는 공휴일에 해당한 때에는 기간은 그 익일로 만료하고(민법 제161조), 기일의 경우에도 말일이 공휴일에 해당한다면 그 변제기를 정하였을 때 당사자 사이에 특별한 약정을 한 바 없는 이상 민법 제161조를 준용하여 그 변제기는 그 익일까지 연장되는바(대법원 1980. 12. 9. 선고 80다1717, 1718 판결 참조), 2020년 4월분 임대료 및 관리비의 지급기일인 2020. 4. 25.은 토요일이므로, 2020년 4월분 임대료 및 관리비의 지급기일은 2020. 4. 27.로 연장된다. 따라서 2020년 4월분 임대료 및 관리비의 지체일수는 28일이다.	57,760원 ³⁾ 3,094,300원 × 28/30 × 0.02 = 57,760원
2020. 5.	3,094,300원	2020. 5. 25.	2020. 6. 25.	1개월	61,886원 ⁴⁾ 3,094,300원 × 0.02 = 61,886원
2020. 6.	3,094,300원	2020. 6. 25.	2020. 7. 27.	1개월 2일	65,878원 ⁵⁾ 3,094,300원 × (1+2/31) × 0.02 = 65,878원
2020. 7.	3,094,300원	2020. 7. 25.	2020. 9. 25.	1개월 29일 ⁶⁾ 2020년 7월분 임대료 및 관리비의 지급기일인 2020. 7. 25.은 토요일이므로, 2020년 7월분 임대료 및 관리비의 지급기일은 2020. 7. 27.로 연장된다. 따라서 2020년 7월분 임대료 및 관리비의 지체일수는 1개월 29일이다.	119,779원 ⁷⁾ 3,094,300원 × (1+29/31) × 0.02 = 119,779원
2020. 8.	3,094,300원	2020. 8. 25.	미지급	2개월 6일	135,749원 ⁸⁾ 3,094,300원 × (2+6/31) × 0.02 = 135,749원
2020. 9.	3,094,300원	2020. 9. 25.	미지급	1개월 6일	73,863원 ⁹⁾ 3,094,300원 × (1+6/31) × 0.02 = 73,863원
2020. 10.	2,195,954원 ¹⁰⁾ 이 사건 임대차의 계약기간은 2020. 1. 10.부터 2021.1.9.까지로	2020. 10. 25.	미지급	6일	8,500원 ¹¹⁾ 2,195,954원 × 6/31 × 0.02 = 8,500원

2020. 3.	3,094,300원	2020. 3. 25.	2020. 4. 22.	28일	55,897원1) 3,094,300원 × 28/31 × 0.02 = 55,897원(원 미만 버림, 이하 같다)
	정하였으므로, 2020년 10월의 임대차기간 기산일은 2020. 10. 10.이다. 이 사건 임대차는 2020. 10. 31. 종료되었으므로, 2020년 10월분 임대료 및 관리비는 2,195,954원(= 3,094,300원 × 22/31)이다.				
합계	8,384,554원12) 2020년 8월분부터 2020. 10. 31.까지의 미지급 임대료 합계이다.				579,312원

이 사건 임대차보증금 2억 원에서 위에서 본 바와 같은 미지급 임대료, 관리비, 연체료 및
교통유발부담금을 공제하게 되면, 원고가 피고 C에게 반환하여야 하는 임대차보증금
190,937,169원(= 200,000,000원 - 8,384,554원 + 579,312원 + 98,965원)이 남게 된다.
한편 원고는 2021. 3. 16. 피공탁자를 피고 C으로 하여 189,875,503원을 공탁하였고, 뒤에서 보는
바와 같은 이 사건 임대차 목적물의 원상회복에 필요한 비용도 별도의 의사표시 없이
임대차보증금에서 공제될 수 있으므로, 원고는 피고 C에게 임대차보증금을 모두
반환하였다(원상회복비용 중 1,061,666원을 임대차보증금에서 공제하면, 원고의 2021. 3. 16.자
공탁으로 임대차보증금 전액이 반환되게 된다).

다) 원상회복비용

임대차가 종료되면 임차인은 목적물을 원상으로 회복하여 반환하여야 한다(민법 제654조,
제615조). 이 사건 2020. 1. 10.자 임대차계약서 제6조도 '임대 계약기간이 종료한 경우 임차인은
상기 부동산을 원상복구하여 임대인에게 인도하여야 하며, …'라고 하여 임차인인 피고 C의
원상회복의무를 정하고 있다.

갑 제7, 10호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 C이 이 사건 건물을 임차하여 사용하면서 설치한 간판, 사무실 내부 칸막이를 철거하지 아니한 채 이 사건 임대차 목적물을 원고에게 반환한 사실을 인정할 수 있고, 위 간판과 사무실 내부 칸막이를 철거하는 데 드는 비용이 7,535,000원인 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고 C은 원고에게 원상회복의무 불이행에 따른 손해배상으로 7,535,000원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 C은 원고와 이 사건 건물 중 6층에 대한 최초 임대차계약을 체결하면서 당시 존재하던 식당 시설을 철거, 수리하여 사무실로 개조하는 비용을 공동으로 부담하는 대신 이 사건 임대차계약 종료시의 원상회복의무를 면제하기로 약정하였다고 주장하나, 그 주장과 같은 원상회복의무 면제 약정을 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 오히려 갑 제2호증의 3의 기재에 의하면, 이 사건 각 부동산의 공유자를 대표한 F이 2007년 8월경 피고 C과 이 사건 건물 중 6층에 대한 임대차계약을 체결하면서 작성한 임대차계약서 제5조에서도 '임대 계약기간이 종료한 경우 임차인은 상기 부동산을 원상복구하여 임대인에게 인도하여야 하며, ...'라고 하여 피고 C의 원상회복의무를 약정한 사실을 인정할 수 있을 뿐이다[이 사건 건물 6층에 대한 최초의 임대차계약 당시 존재하던 식당 시설을 철거, 수리하여 사무실로 개조하는 비용을 공동으로 부담하였다는 피고 C의 주장과 달리 위 최초 임대차계약서 특약사항 2)항은 '6층 기존시설물은 임대인이 철거기로 한다'라고 정하고 있다]. 따라서 이 부분에 관한 피고 C의 주장은 받아들일 수 없다.

또 피고 C은 2020. 1. 10.자 임대차계약서 제3조에서 '임대인은 상기 부동산을 임대차 목적대로 사용, 수익할 수 있는 상태(본 계약체결일 상태)로 하여 임대개시일에 임차인에게 인도한다'라고 정함으로써, 2020. 1. 10. 갱신계약을 체결할 당시 상태대로 임대차계약을 맺고 사용하는 것을 명시하였으므로, 2020년 이전부터 이 사건 6층 사무실 내에 존재하던 칸막이를 철거하여 원상회복할 의무가 없다고 주장한다. 그러나 이 사건 건물 6층에 대한 최초 임대차계약을 체결할 당시에도 임대차계약이 종료되는 경우 피고 C이 이 사건 임대차 목적물을 원상으로 복구하여 인도하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 2020. 1. 10. 임대차계약은 종전 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 오던 중 그 임대료, 관리비 등 계약조건 일부를 변경하면서 체결된 것인 점(위 임대차계약서

'2. 계약내용'에 '본 계약은 종전 임대차 계약이 묵시적 갱신되어 일부 내용을 변경하여 체결하는 계약임'이라고 기재되어 있다) 등을 고려하면, 피고 C은 이 사건 건물 6층에 대한 최초 임대차계약 체결 당시를 기준으로 원상복구하여 임대인에게 반환할 의무가 있다고 봄이 타당하므로, 이 부분에 관한 피고 C의 주장도 받아들일 수 없다.

라) 제2근저당권 피담보채무의 소멸

이 사건 임대차보증금에서 미지급 임대료, 관리비, 연체료 및 교통유발부담금과 원상회복비용 중 일부인 1,061,666원을 공제하고, 원고가 2021. 3. 16. 피공탁자를 피고 C으로 하여 189,875,503원을 공탁함으로써, 피고 C의 원고에 대한 임대차보증금 반환채권 2억 원이 변제로 소멸하게 됨은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 제2근저당권의 피담보채권인 임대차보증금반환채권이 소멸한 이상 담보물권의 부종성에 따라 이 사건 제2근저당권도 소멸하게 된다. 따라서 피고 C은 원고에게 이 사건 제2근저당권 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 C은, 이 사건 제2근저당권은 임대차보증금반환채권 뿐만 아니라 계속적 거래관계에 있어서의 모든 채권을 담보하는 것인데, 피고 C이 원고에 대하여 반소로서 구하는 채무불이행 또는 불법행위로 인한 손해배상청구권도 이 사건 제2근저당권의 피담보채권에 포함되므로, 원고가 위 손해배상금을 지급하는 것과 동시에 이 사건 제2근저당권을 말소할 의무가 있을 뿐이라고 항변한다. 그러나 이 사건 제2근저당권의 피담보채권에 피고 C이 주장하는 바와 같은 손해배상채권이 포함된다고 보기 어려울 뿐만 아니라 뒤에서 보는 바와 같이 피고 C이 원고에 대해 위 주장과 같은 손해배상채권을 가지고 있다고 인정할 수도 없으므로, 피고 C의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 원고의 피고 C에 대한 원상회복비용 청구 부분

이 사건 임대차 목적물의 원상회복에 소요되는 비용이 7,535,000원인 사실은 앞서 본 바와 같은데, 위 원상회복비용 중 일부인 1,061,666원이 임대차보증금에서 공제되었으므로, 피고 C은 원고에게 원상회복의무 불이행에 따른 손해배상으로 6,473,334원(= 7,535,000원 - 1,061,666원) 및 이에 대하여 원고가 나머지 임대차보증금을 공탁한 날의 다음날인 2021. 3. 17.부터 피고 C이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2022.

5. 19.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.

원고는 위 원상회복비용에 대하여 이 사건 임대차계약 해지일 다음날인 2020. 12. 1.부터의 지연손해금을 구하나, 임차인의 원상회복의무와 임대인의 임대차보증금반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 원고가 임대차보증금반환의무를 이행한 2021. 3. 16.까지는 위 원상회복비용에 대한 지체책임을 부담하지 않는다. 따라서 이 부분에 대한 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

3 피고 C의 반소청구에 대한 판단

가. 피고 C의 주장

임대인인 원고가 2020. 7.경 피고 C의 명칭과 소속변호사의 이름이 적힌 건물 1층의 내외부 안내판을 임의로 피고 C의 명칭만 기재된 안내판으로 변경하고, 주차장 운영시간을 오후 7시에서 오후 6시로 단축하고, 이 사건 부동산 1층 입구에 차량 2대를 주차하게 하여 손님들의 통행에 방해를 주고, 2020. 3.경 코로나 등으로 인한 차임감액 요청을 거절하는 등 임대목적물을 사용·수익케 할 의무를 불이행하고, 영업을 방해하는 불법행위를 하여 경제적·정신적 손해를 입었다. 따라서 원고는 피고 C에게 위 손해 중 그 일부인 2,000만 원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

원고가 피고 C의 명칭과 소속변호사의 이름이 적힌 안내판을 피고 C의 명칭만 기재된 안내판으로 교체한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 위 안내판이 설치된 위치와 용도, 원고는 이 사건 건물의 임대인으로서 이 사건 건물을 적정하게 관리하여야 할 책무가 있는 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로 원고가 피고 C으로 하여금 임대차 목적물을 사용·수익케 할 의무를 이행하지 않았거나 위법한 행위를 하였다고 평가할 수 없고, 나아가 그로 인해 피고 C이 주장하는 바와 같은 손해가 발생하였음을 인정할 수도 없다.

또 원고가 이 사건 건물 내부 주차장의 운영시간을 오후 7시에서 오후 6시로 단축하고, 이 사건 건물 입구에 차량 2대를 주차하도록 한 행위가 피고 C에 대하여 이 사건 임대차 목적물을 그 임차 목적대로 사용·수익하도록 할 의무를 불이행한 것이라거나 영업을 방해하는 불법행위에 해당한다고 보기 어렵고, 그로 인해 피고 C이 주장하는 바와 같은 손해가 발생하였음을 인정할 만한 증거도 없다.

구 상가건물임대차보호법(2020. 9. 29. 법률 제17490호로 개정되기 전의 것) 제11조 제1항에서 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제 사정의 변동으로 인하여 차임이 상당하지 아니하게 된 경우 임차인이 장래의 차임에 대해 감액을 청구할 수 있도록 정하고 있기는 하다. 그러나 이 사건 건물 주변의 유동인구 감소, 변호사 포화, 코로나19 등으로 인한 매출 부진 등을 이유로 한 피고 C의 차임 감액 청구를 원고가 거절하였다고 하여 그것이 임대차계약에서 정한 의무위반행위라거나 불법행위에 해당한다고 볼 수는 없다.

따라서 피고 C의 반소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 각 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 C에 대한 나머지 본소청구 및 피고 C의 반소 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 본소에 대한 제1심판결의 원상회복비용청구 부분 중 위에서 인용한 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 C의 패소 부분은 이와 결론이 달라 부당하므로 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각하고, 본소에 대한 피고 B의 항소 및 피고 C의 나머지 항소와 반소에 대한 피고 C의 항소는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사곽병수

판사왕해진

판사송민화

별지

- 1) $3,094,300\text{원} \times 28/31 \times 0.02 = 55,897\text{원}$ (원 미만 버림, 이하 같다)
- 2) 기간의 말일이 토요일 또는 공휴일에 해당한 때에는 기간은 그 익일로 만료하고(민법 제161조), 기일의 경우에도 말일이 공휴일에 해당한다면 그 변제기를 정하였을 때 당사자 사이에 특별한 약정을 한 바 없는 이상 민법 제161조를 준용하여 그 변제기는 그 익일까지 연장되는바(대법원 1980. 12. 9. 선고 80다1717, 1718 판결 참조), 2020년 4월분 임대료 및 관리비의 지급기일인 2020. 4.

25.은 토요일이므로, 2020년 4월분 임대료 및 관리비의 지급기일은 2020. 4. 27.로 연장된다.

따라서 2020년 4월분 임대료 및 관리비의 지체일수는 28일이다.

$$3) 3,094,300\text{원} \times 28/30 \times 0.02 = 57,760\text{원}$$

$$4) 3,094,300\text{원} \times 0.02 = 61,886\text{원}$$

$$5) 3,094,300\text{원} \times (1+2/31) \times 0.02 = 65,878\text{원}$$

6) 2020년 7월분 임대료 및 관리비의 지급기일인 2020. 7. 25.은 토요일이므로, 2020년 7월분 임대료 및 관리비의 지급기일은 2020. 7. 27.로 연장된다. 따라서 2020년 7월분 임대료 및 관리비의 지체일수는 1개월 29일이다.

$$7) 3,094,300\text{원} \times (1+29/31) \times 0.02 = 119,779\text{원}$$

$$8) 3,094,300\text{원} \times (2+6/31) \times 0.02 = 135,749\text{원}$$

$$9) 3,094,300\text{원} \times (1+6/31) \times 0.02 = 73,863\text{원}$$

10) 이 사건 임대차의 계약기간은 2020. 1. 10.부터 2021.1.9.까지로 정하였으므로, 2020년 10월의 임대차기간 기산일은 2020. 10. 10.이다. 이 사건 임대차는 2020. 10. 31. 종료되었으므로, 2020년 10월분 임대료 및 관리비는 2,195,954원(= 3,094,300원 × 22/31)이다.

$$11) 2,195,954\text{원} \times 6/31 \times 0.02 = 8,500\text{원}$$

12) 2020년 8월분부터 2020. 10. 31.까지의 미지급 임대료 합계이다.