

수원지방법원 안양지원 2024. 12. 18 선고 2023가단5371 판결 [건물명도등]

전 문

원고(선정당사자)A

피고B

변론 종결 2024. 11. 20.

판결 선고 2024. 12. 18.

주 문

1. 피고는,

가. 원고(선정당사자) A에게,

1) 별지 2 목록 기재 부동산을 인도하고,

2) 13,426,667원을 지급하며,

3) 2024. 11. 22.부터 별지 2 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 900,000원의 비율에 의한
금원을 지급하고,

나. 선정자 C에게,

1) 별지 3 목록 기재 부동산을 인도하고,

2) 13,426,667원을 지급하며,

3) 2024. 11. 22.부터 별지 3 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 900,000원의 비율에 의한
금원을 지급하고,

다. 선정자 D에게,

1) 별지 4 목록 기재 부동산을 인도하고,

2) 7,649,247원을 지급하며,

3) 2024. 11. 22.부터 별지 4 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 450,000원의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

2. 원고(선정당사자)의 나머지 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용의 중 1/2는 원고(선정당사자)가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 1) 원고(선정당사자)에게 별지 2 목록 기재 부동산을 인도하고, 25,200,000원을 지급하며, 2024. 11. 22.부터 위 부동산의 인도완료일까지 매월 각 900,000원의 비율에 의한 금원을 지급하고, 2) 선정자 C에게 별지 3 목록 부동산을 인도하고, 25,200,000원을 지급하며, 2024. 11. 22.부터 위 부동산의 인도완료일까지 매월 각 900,000원의 비율에 의한 금원을 지급하며, 3) 선정자 D에게 별지 4 목록 기재 부동산을 인도하고, 25,200,000원을 지급하며, 2024. 11. 22.부터 위 부동산의 인도완료일까지 매월 각 900,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 의왕시 E 지상 철근콘크리트구조 철근콘크리트평슬라브지붕 8층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 F호, G호, H호에서 고시원을 운영하여 오다가, 2021. 5. 21. 원고(선정당사자) A(이하 '원고 A'이라 한다)과 이 사건 건물 G호에 관하여, 피고의 아들인 소외 I는 선정자 C와 2021. 5. 21. 이 사건 건물 F호에 관하여 각 매매계약을 체결하였다. 이 사건 각 매매계약의 특약사항으로 '소유자 변경에 따른 고시텔 운영자 변경시 소방시설 추가설치 비용발생(매수자 부담)'이라고

기재되어 있고, 이 사건 건물 G호에 관한 매매계약서에는 위 문구 다음에 '매도인의 하자담보책임을 묻지 않는다'고 기재되어 있다.

나. 원고 A 및 선정자 C는 피고와 2021. 5. 21. 각각 이 사건 건물 G호, F호에 관하여 임대차보증금 500만 원, 월 차임 90만 원, 임대차기간 2021. 7. 21.부터 2023. 7. 20.까지로 정하여 각 임대차계약을 체결하였다. 위 각 임대차계약의 특약사항으로 '피고가 잔금 시 운영하고 6층 매매 시 운영 종료한다'고 기재되어 있다.

다. 피고는 선정자 D에게 2021. 10. 5. 이 사건 건물 H호를 매도하는 매매계약을 체결하였고(이하 원고 및 선정자들과, 피고 또는 피고의 아들 I 사이에 이 사건 건물 F호, G호, H호에 관하여 체결된 매매계약을 통칭하여 '이 사건 각 매매계약'이라 한다), 위 매매계약의 특약사항에 '소유자 변경에 따른 고시텔 운영자 변경시 소방시설 추가설치 비용발생(매수자 부담)'이라고 기재되어 있다. 이후 선정자 D은 피고와 2021. 10. 5. 이 사건 건물 H호에 관하여, 임대차보증금 500만 원, 월 차임 90만 원, 임대차기간 2021. 10. 26.부터 2023. 10. 26.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였다(이하 이 사건 건물 F호, G호, H호에 관한 임대차계약을 통틀어 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다).

라. 원고 A, 선정자 C는 2021. 7. 21. 각 이 사건 건물 G호, F호에 관하여, 선정자 D은 2021. 10. 26. 이 사건 건물 H호에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다. 한편 이 사건 건물 H호에 관하여는, 소외 J 앞으로 2022. 1. 18. 1/2 지분에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 의왕소방서장은 2022. 8. 4. 이 사건 각 건물에 관하여 간이스프링클러 미설치를 이유로 과태료 300만 원(자진 납부 시 240만 원)에 관한 처분예고를 하였고, 피고는 2022. 8. 11. 과태료 240만 원을 납부하였다.

바. 피고는 이 사건 각 임대차계약에 따라 원고 및 선정자들에게 2022. 7. 21.까지의 차임을 각 지급하였으나, 2022. 8.분(2022. 7. 22. ~ 2022. 8. 21.) 차임부터 변론 종결일 현재까지 원고 및 선정자들에게 차임을 지급하지 않고 있다.

사. 의왕소방서장은 2022. 11.경 '2022. 12. 31.까지 스프링클러 관련 조치명령을 이행하지 않는 경우 이행강제금 1,000만 원을 부과한다'는 취지의 설치안내문을 보냈다.

아. 원고 A은 2022. 11. 11. 피고에게 '6층 매매와 동시에 영업 중단을 하기로 하였으니 이 사건

건물 G호를 비워달라'는 취지의 카카오톡 메시지를 보냈고, 피고는 원고 A에게 '6층이 매매되었으나 부동산 중개인이 고시원 2년만 관리를 해달라고 하여 계약하게 되었고, 스프링클러를 안 해서 문제가 발생하였을 뿐이므로, 이 문제를 해결하자'는 취지로 답하였다.

자. 원고 A은 2022. 11. 16. 피고에게 '이 사건 건물 G호에 관하여 3기 이상의 차임 연체를 이유로 임대차계약을 해지하고 피고가 운영하던 고시원의 운영 중단을 요구한다'는 취지의 내용증명우편을 송부하였다.

차. 피고는 2022. 12. 14. 스프링클러 설치비용으로 11,150,000원, 2023. 1. 5. 11,850,000원을 지출하여 총 23,000,000원을 지출하였다.

카. 피고는 2023. 8. 1. 원고 A 및 선정자들(이하 '원고 등'이라 한다)에 대하여 '하기인은 개인 사정으로 임차목적물에 대한 영업을 영위할 수 없어 부득이 영업을 종료하여야 하는바, 2023. 10. 31.자로 이 사건 건물 4, 5, 6층에 거주하는 임차인들을 퇴거함과 동시에 4, 5, 6층 소유자와의 임대차계약을 종료하기로 함을 확인하며, 영업종료와 동시에 임대차계약이 종결되는 사항에 대한 책임을 모두 진다'는 내용의 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성해 주었다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 갑 제6, 7, 9, 12호증, 을 제1 내지 4호증, 을 제7, 8호증(가지번호 각 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 등의 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 등의 주장 피고는 이 사건 각 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 아니하고 있으므로, 원고 및 선정자들(이하 '원고 등'이라 한다)은 이 사건 각 임대차계약을 해지하고, 2022. 8.분 차임인 2022. 7. 22.부터 피고의 이 사건 각 건물의 인도 완료일까지의 미지급된 차임 및 차임 상당 부당이득금을 구한다.

2) 피고의 주장 이 사건 각 매매계약에서 정한 바와 같이 원고 등은 피고에게 스프링클러를 설치해 줄 의무를 부담하는데, 원고 등이 이를 이행하지 않아 피고가 소방시설 관련 과태료 240만 원을 납부하고, 직접 2,300만 원을 들여 스프링클러를 설치하였다. 원고 등의 의무 불이행으로 인하여 피고는 불안의 항변권 등에 기하여 차임 지급을 거절할 정당한 권리가 있고, 오히려 피고는 원고

등으로부터 보증금 및 스프링클러 설치비용, 과태료를 반환받아야 한다.

나. 전제가 되는 쟁점에 관한 판단

1) 먼저 소방시설(스프링클러)의 설치가 임대인인 원고 등의 이 사건 건물에 대한 수선의무 범위에 포함된 것인지, 아니면 임차인인 피고의 책임범위에 있는 것인지에 관하여 살펴보기로 한다.

2) 앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고 등이 임대인으로서 소방시설 설치에 관한 수선의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 각 건물에서 고시원을 운영하던 피고가 원고 등에게 이 사건 각 건물을 매도한 다음 다시 원고 등과 임대차계약을 체결하여 임차인의 지위에서 고시원을 계속 운영하기로 하였던바, 이 사건 각 임대차계약의 내용을 해석하기 위해서는 이 사건 각 매매계약의 내용도 함께 살펴볼 필요가 있다. 이 사건 각 매매계약 체결 당시 매수인인 원고 등과 매도인인 피고 측은 이 사건 각 건물에 관하여 스프링클러가 설치되지 않아 차후 소방시설 설치비용이 발생할 가능성이 있음을 알고 있었다. 원고 등은 그와 같은 점을 인지한 상태에서 이 사건 각 매매계약서에 소방시설 추가설치 비용과 관련하여 '매수인 부담'이라는 문구를 명확히 포함하였고, 이 사건 G호 건물에 관한 매매계약서에는 '매도인의 하자담보책임을 묻지 않는다'고 기재하였다. 이러한 점들에 비추어 볼 때, 이 사건 각 매매계약 체결 당시 원고 등과 피고의 의사는 스프링클러 설치 관련 비용을 매수인인 원고 등이 부담하기로 의욕한 것이라고 봄이 타당하다.

② 한편 원고 등은 이 사건 각 매매계약에 기재된 문구 중 '소유자 변경에 따른 고시텔 운영자 변경 시'를 조건으로 원고 등이 소방시설 설치비용을 부담하여야 하는데, 피고가 계속하여 고시원을 운영함으로써 고시텔 운영자가 변경되지 아니하였으므로 원고 등에게 시설 설치비용 부담의무가 없다고 주장한다.

이 사건 각 매매계약의 기재 내용을 살피건대, '소유자 변경에 따른 고시텔 운영자 변경 시'와 연결되는 문구는 '소방시설 추가설치 비용 발생'이므로, 위 문구는 이 사건 각 매매계약을 체결하면서, 당사자들이 소방시설 추가설치비용이 발생할 수 있는 '상황'을 기재한 것으로 해석될 뿐이다. 따라서 위 문구를, 원고 등의 주장과 같이 '고시텔 운영자가 변경되는 경우'를 조건으로 매수인이 소방시설 추가설치비용을 부담하는 약정이었다고 해석하기는 어렵다.

③ 그리고 '소유자 변경에 따른 고시텔 운영자 변경 시'라는 문구의 삽입은, 당사자들이 '스프링클러 설치의무가 없던 당시 고시원 운영을 시작하였던 피고가 계속 고시원 운영을 하는 경우에는 소방시설 추가설치 비용이 발생하지 않으나, 고시원의 운영자가 변경될 경우 소방시설 추가 설치비용이 발생하게 된다'는 잘못된 이해 하에 삽입된 문구라고 판단된다. 그러나 앞서 본 바와 같이 소방시설 설치비용이 발생할 수 있는 상황에 착오가 있었다고 하더라도, 매수인인 원고 등이 소방시설 설치비용 발생 가능성을 예상하고 이를 부담하기로 한 이상 그와 같은 착오는 동기의 착오에 불과하고 중대한 부분에 대한 착오라고 보이지 아니하므로, 매수인인 원고 등이 소방시설 설치비용을 부담하기로 한 약정은 유효하다. 따라서, 피고가 임차인으로서 고시원을 운영하던 도중 소방시설 설치비용이 발생한 이상 원고 등은 이 사건 각 매매계약의 특약사항에 따라 소방시설 설치비용을 부담하여야 한다.

④ 이처럼 원고 등과 피고는 소방시설 설치비용은 매수인이 부담할 것이라는 전제 하에 이 사건 건물 F호, G호, H호에 관하여 임대차계약을 체결하였고, 원고 등은 임차인인 피고가 이 사건 각 건물에서 고시원을 운영할 것임을 알고 있었던바, 소방시설의 설치·수선은 임대인의 수선의무의 범위에 있다고 봄이 타당하다.

다. 건물의 인도 청구에 관한 판단

1) 이 사건 각 임대차계약의 종료 시점에 관한 판단 가) '이 사건 건물 H호 매매 시' 이 사건 건물 F호, G호에 관한 임대차계약이 종료되었는지 여부에 관한 판단

비록 이 사건 건물 F호, G호에 관한 각 매매계약서에 '6층 매매 시 운영 종료'라는 문구가 기재된 사실은 인정되나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물 H호에 관한 매매계약이 체결된 2021. 10.경부터 스프링클러 설치 여부가 문제되기 전인 2022. 7.경까지 피고는 아무런 문제없이 이 사건 각 건물을 고시원으로 운영하였고, 원고 등도 이에 대하여 이의를 제기하지 않고 피고로부터 차임을 수령하였던 점 등에 비추어 보면, 원고 등과 피고 사이에 2021. 10.경 무렵 특약사항에도 불구하고 이 사건 각 임대차계약을 존속시키기로 하는 묵시적 합의가 있었다고 봄이 타당하다.

나) 이 사건 건물 G호의 계약 해지 여부에 관한 판단

(1) 앞서 본 바와 같이 원고 A이 2022. 11. 16. '피고의 3기 이상 차임 연체를 이유로 이 사건 건물 G호에 관한 임대차계약을 해지한다'는 취지로 통보한 사실은 인정된다(다만 원고 A를 제외한 나머지

선정자들이 이 사건 건물 F호, H호에 관하여 이 사건 소 제기 전까지 피고에게 차임 연체를 이유로 한 임대차계약의 해지 통보를 하였음을 인정할 아무런 증거자료도 없다).

(2) 이에 대하여 피고는 ① 원고 등의 소방시설(스프링클러) 설치 불이행으로 인하여 이 사건 건물 F호, G호, H호를 심리적으로 사용할 수 없었으므로, 사용·수익을 할 수 없었던 임차인으로서 차임 전부의 지급을 거절할 수 있다고 주장하고, ② 원고 등이 스프링클러 설치비용을 피고에게 지급하지 아니하였고, 원고 A 및 선정자 C는 스프링클러를 제외한 나머지 임대인의 유지수선의무도 이행하지 아니하였으므로 민법 제536조 제2항의 불안의 항변권에 기하여 차임의 지급을 거절할 정당한 사유가 있었다고 주장한다.

먼저 피고의 ① 주장에 관하여 보건대, 이 사건 고시원을 '심리적으로' 사용할 수 없었다는 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다음으로 피고의 ② 주장에 관하여 보건대, 먼저 원고 A 및 선정자 C의 스프링클러를 제외한 나머지 임대인의 유지수선의무를 이행하지 않았음을 인정할 아무런 증거가 없다.

다만 스프링클러 설치 관련 피고의 주장에 관하여 보건대, 민법 제536조 제2항 소정의 '선이행의무를 지고 있는 당사자가 상대방의 이행이 곤란한 현저한 사유가 있는 때에 자기의 채무이행을 거절할 수 있는 경우'란 선이행채무를 지게 된 채권자가 계약성립 후 채무자의 신용불안이나 재산상태의 악화 등의 사정으로 반대급부를 이행받을 수 없는 사정변경이 생기고 이로 인하여 당초의 계약 내용에 따른 선이행의무를 이행하게 하는 것이 공평과 신의칙에 반하게 되는 경우를 말하는 것이고, 이와 같은 사유는 당사자 쌍방의 사정을 종합하여 판단하여야 한다(대법원 2004. 6. 25. 선고 2004다8791 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 임대인인 원고 등은 관련 법령상의 요구조건을 충족함으로써 피고로 하여금 법령상의 제약 없이 이 사건 각 건물을 사용·수익하게 할 의무가 있다. 또한, 앞서 인정한 바와 같이 피고가 이 사건 각 임대차계약의 목적에 따라 고시원을 운영하기 위하여는 소방시설의 설치가 반드시 필요한 범위 내에 있는 것으로 보이고, 임대인인 원고가 수선의무를 부담할 사항이라 판단된다.

그럼에도 원고 등이 별다른 이유 없이 소방시설 설치의무를 이행하지 아니하였던바, 공평과 신의칙의 견지에서 선이행 의무자에게 이행거절권을 인정하는 민법 제536조 제2항에 따라 피고는 원고 등에

대하여 차임지급을 거절할 수 있다고 보아야 한다(다만 피고가 실제로 목적물을 사용한 것으로 보이고, 설령 일부에 관하여 사용·수익이 어려웠다고 하더라도, 사용·수익이 어려웠던 일부분을 구분하여 증명하지 못한 이상, 피고에게 목적물 전체에 대한 차임지급의무 자체는 발생한다. 다만 피고의 차임 지급 거절에 정당한 사유가 있어 임대인의 차임 연체를 이유로 한 계약 해지에 대항할 수 있고, 지연손해금이 발생하지 않는 효과가 발생할 뿐이다).

(3) 따라서 원고 A이 2022. 11.경 피고에게 차임 연체를 이유로 한 계약 해지를 통보한 당시 피고에게 차임 지급을 거절할 권한이 있었다고 보이는바, 원고 A의 해지 통보는 효력이 없다(다만 피고가 원고 등의 채무불이행에 기한 손해배상금을 상회하는 차임 등에 대하여서는 그 지급을 거절할 권한은 인정되지 아니하나, 원고 A이 계약 해지를 통보한 2022. 11.경에 피고로서는 차임 지급을 거절할 수 있는 범위에 해당한다고 판단된다).

다) 이 사건 건물 F호, G호, H호의 기간 종료에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 각 임대차계약에서 이 사건 건물 F호, G호에 관한 임대차기간을 2023. 7. 20.까지로, 이 사건 건물 H호에 관한 임대차기간은 2023. 10. 26.까지로 정하고 있었던바, 이 사건 건물 F호, G호에 관한 임대차계약은 2023. 7. 20., 이 사건 건물 H호에 관한 임대차계약은 2023. 10. 26. 각 기간만료로 종료되었다(한편 이 사건 확인서1)에 '2023. 10. 31.자로 이 사건 건물 F호, G호, H호에 거주하는 임차인들을 퇴거함과 동시에 소유자와의 임대차계약을 종결한다'는 취지의 기재가 존재하나, 이는 당사자들이 임대차계약 기간의 연장을 의욕하였다기보다는 피고가 2023. 10. 31.까지 원고 등에게 이 사건 각 건물을 인도하고 퇴거하기로 한 내용으로, 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 후속절차를 이행하기 위한 기한을 정한 것이라고 봄이 타당하다).

2) 청구원인에 관한 판단 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 각 건물에 관한 이 사건 각 임대차계약은 기간 만료로 종료되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고 등에게 이 사건 건물 F호, G호, H호를 인도하여야 한다.

3) 피고의 주장에 관한 판단 가) 피고는 원고 등으로부터 임대차보증금을 반환받아야 한다고 주장하므로 이를 임대차보증금 반환과 동시이행 항변으로 선포하고, 원고 등은 이 사건 소장에 '보증금을 상계하더라도 버틸 수 없다'는 취지로 주장하므로 이를 차임 연체 공제 주장으로 선포한다.

임대차계약의 종료에 의하여 발생된 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 연체차임 등을 공제한 나머지 임대차보증금의 반환의무는 동시이행관계에 있다(대법원 2006. 10. 13. 선고 2006다39720 판결 등 참조). 그런데 뒤에서 살펴볼 바와 같이 임대차보증금에서 미지급 차임을 공제하면 피고가 반환받을 임대차보증금은 존재하지 아니하므로, 피고의 동시이행항변 주장은 이유 없다.

나) 피고는 원고 등이 부담하기로 한 소방시설 설치비용과 피고가 지급한 과태료를 지급받지 않은 이상 이 사건 건물 F호, G호, H호를 인도할 수 없다는 취지로 주장하는바, 이를 동시이행항변으로 선행한다.

살피건대, 피고의 건물인도의무와 원고 등의 소방시설 관련 채무불이행에 기한 손해배상지급의무가 견련관계에 있다고 보기 어려울 뿐 아니라, 뒤에서 살펴보는 바와 같이 피고의 스프링클러 관련 손해배상채권을 임대차보증금과 상계하면 피고의 손해배상채권이 잔존하지 아니하므로, 피고의 이 부분 동시이행항변 역시 이유 없다.

4) 소결론 따라서 피고는 원고 등에게 이 사건 각 임대차계약의 기간 만료에 따라 이 사건 각 건물을 인도하여야 한다.

라. 차임 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 가) 이 사건 각 임대차계약이 기간만료로 종료된 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 각 임대차계약에 따른 월 차임은 각 90만 원이며, 임대차계약 종료 이후의 월 차임도 동액 상당일 것으로 추정된다(나아가 원고 등이 스프링클러 설치의무를 이행하지 않았다고 하더라도, 피고가 이 사건 건물 F호, G호, H호에서 고시원을 운영함으로써 위 각 건물 부분을 실제로 사용·수익하였던 이상, 피고가 지급을 거절할 정당한 권원이 있음은 별론으로 하더라도, 원고 등에게 차임 및 차임 상당의 부당이득은 지급하여야 한다).

나) 한편 선정자 D의 경우, 임대차계약의 계약기간 동안은 임대인으로서 차임 900,000원의 지급을 구할 수 있다. 그러나 임대차계약 기간 종료 이후에는 소유권자로서 차임 상당의 부당이득반환을 구할 수 있을 뿐인데, 선정자 D은 이 사건 건물 H호의 1/2 지분만 소유하고 있으므로 이 사건 임대차계약이 종료된 다음날인 2023. 10. 27.부터는 피고에 대하여 차임 상당의 부당이득액 중

1/2에 해당하는 450,000원의 지급만을 구할 수 있다.

다) 원고들의 2022. 7. 22.부터 2024. 11. 21.까지의 차임 및 차임 상당 부당이득액은 다음과 같다.

(1) 원고 A, 선정자 C: 각 25,200,000원[900,000원 × 28개월(2022. 7. 22. ~ 2024. 11. 21.)]

(2) 선정자 D: 19,422,580원 [2022. 7. 22. ~ 2023. 10. 26.까지의 차임

13,645,161원{900,000원 × (15개월 + 5일/31일, 원 미만 버림, 이하 같다)} + 2023. 10. 27. ~

2024. 11. 21.까지 차임 상당 부당이득금 5,777,419원[450,000원 × (12개월 + 26일/31일)]

라) 피고가 원고 등에게 지급하여야 할 각 연체차임 및 차임 상당 부당이득에서, 원고 등이 피고에게 반환할 임대차보증금 각 500만 원을 공제하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 ① 2022. 7. 22.부터 2024. 11. 21.까지의 차임 및 차임 상당 부당이득액으로 원고 A 및 선정자 C에게 각

20,200,000원을, 선정자 D에게 14,422,580원을 반환하여야 하며, ② 2024. 11. 22.부터 위 각 부동산의 인도완료일까지 원고 A 및 선정자 C에게 매월 각 900,000원의 비율에 의한 금원을, 선정자 D에게 매월 각 450,000원의 비율에 의한 금원을 지급하여야 한다.

2) 원고 등의 채무불이행에 기한 손해배상채권과의 상계 주장에 관한 판단 가) 피고의 주장

피고는 원고 등으로부터 소방시설 설치비용을 받아야 하므로 원고 등에게 차임 및 부당이득금을 지급할 수 없다고 주장하므로, 이를 피고의 손해배상채권으로 원고 등의 차임 등 채권을 상계한다는 주장으로 선행하여 판단한다.

나) 손해배상책임의 발생

(1) 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 각 임대차계약의 목적에 따라 고시원을 운영하기 위하여는 소방시설의 설치가 반드시 필요한 범위 내에 있는 것으로 보이고, 임대인인 원고 등이 수선의무를 부담할 사항에 해당한다. 그런데 원고 등이 수선의무를 이행하지 아니함으로써 피고는 소방시설 관련 과태료 240만 원을 지출하고, 설치비용으로 2,300만 원을 지출하였던바, 총 2,540만 원의 손해가 발생하였다.

(2) 이에 대하여 원고 등은 이 사건 확인서에서 '피고가 임대차계약이 종결되는 사항에 대한 책임을 모두 진다'고 약정하였으므로 원고 등이 피고에게 소방시설 설치비용 관련 의무를 부담하지 않는다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 확인서는 임대차계약의 종료에 따른 피고의 인도 및

퇴거의무 이행기한을 정한 것으로 보일 뿐, 피고가 임대인의 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 청구하는 것까지 포기하는 내용을 포함하고 있다고 보기는 어렵다. 따라서 원고 등의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

다) 책임의 제한

다만 채무자가 채권자에 대하여 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 지는 경우, 채권자에게 과실이 있거나 손해부담의 공평을 기하기 위한 필요가 있는 때에는 채무자의 책임을 제한할 수 있다.

이러한 법리를 기초로, 앞선 증거들에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고 등과 피고 모두 피고가 운영하는 경우 소방시설 추가 설치비용이 발생하지 않으리라고 생각하여 이 사건 각 매매계약 및 임대차계약을 체결한 점, ② 피고가 매도 전부터 이 사건 각 건물에서 고시원을 운영하여 왔던 점 등 손해의 공평부담 원칙을 고려하면, 원고 등의 책임을 80%로 제한함이 상당하다.

라) 상계

따라서 원고 등은 피고에 대하여 채무불이행에 기한 손해배상으로 각 6,773,333원[25,400,000원(23,000,000원 + 2,400,000원) × 각 원고별 부담 비율 1/3 × 책임제한 0.8]을 반환하여야 한다.

그런데 앞서 본 바와 같이 피고에 대하여 원고 A 및 선정자 C는 각 20,200,000원의, 선정자 D은 14,422,580원의 각 차임 및 차임 상당 부당이득채권을 보유하고 있고, 피고는 각 원고 등에 대하여 각 6,773,333원의 손해배상채권을 보유하고 있으므로, 이를 상계하면 원고 A, 선정자 C는 피고에 대하여 각 13,426,667원(20,200,000원 - 6,773,333원), 선정자 D은 7,649,247원(14,422,580원 - 6,773,333원)의 차임 등 채권이 잔존한다.

3) 소결론 따라서, 피고는 원고 A에 대하여 13,426,667원 및 2024. 11. 22.부터 이 사건 건물 G호의 인도 완료일까지 월 900,000원의 비율에 의한 금원을, 선정자 C에 대하여 13,426,667원 및 2024. 11. 22.부터 이 사건 건물 F호의 인도 완료일까지 월 900,000원의 비율에 의한 금원을, 선정자 D에 대하여 7,649,247원 및 2024. 11. 22.부터 이 사건 건물 H호의 인도 완료일까지 월 450,000원의 비율에 의한 금원을 각 지급하여야 한다.

3. 결론

그렇다면, 원고 등의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이정아

별지

1) 피고는 이 사건 확인서가 원고 등이 피고의 요청을 들어줄 것처럼 하면서 받아간 확인서라고 주장하고 있으므로 이를 기망에 의한 의사표시 취소 주장으로 선행하여 살피건대, 이 사건 확인서가 기망에 의하여 작성하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.