

서울남부지방법원 2022. 9. 16 선고 2020나70456(본소), 2020나70463(반소) 판결

[계약금반환등청구의 소 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 변호사 오성규

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인

B

소송대리인 법무법인 위민

담당변호사 문병호

변 론 종 결 2022. 8. 19.

판 결 선 고 2022. 9. 16.

제1 심판결 서울남부지방법원 2020. 11. 25. 선고 2019가단249217(본소),
2020가단206278(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 102,000,000원과 그 중 72,000,000원에 대하여는
2020. 5. 30.부터 2020. 11. 25.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로,
30,000,000원에 대하여는 2020. 5. 30.부터 2022. 9. 16.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는

날까지는 연 12%의 비율로 각 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 16,512,000원과 이에 대하여 2020. 7. 15.부터 2022.

9. 16.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

2. 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 그 중 20%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 가, 나항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고)(이하 '피고')는 원고(반소피고)(이하 '원고')에게 147,222,580원과 이에 대하여 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 143,542,200원과 이에 대하여 2020. 7. 10.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

(1) 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 6,500,000원과 이에 대하여 2020. 5. 30.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. (2) 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

나. 피고

(1) 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의

본소청구를 기각한다. (2) 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소한다. 원고는 피고에게 125,276,040원과 이에 대하여 2020. 7. 10.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 중 ‘1. 기초사실’ 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자의 주장

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제5면 중 ‘② 계약금 22,000,000원 상당의 손해배상액의 예정’ 다음에 ‘중 20,000,000원’을 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 중 ‘2. 당사자의 주장’ 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 이 사건 계약의 해제에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 피고가 이 법원에서 추가하거나 강조하는 부분에 관하여 아래 판단을 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 중 ‘3. 가. 이 사건 해제의 귀책사유에 관하여’ 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.1) [추가하는 판단]

○ 피고 주장의 요지

원고가 변경임대차계약서 체결을 거절함으로써 임차인의 관리비 지급의무 이행을 부당하게 거절한 것이 이 사건 임대차계약 해제의 원인이므로, 이 사건 임대차계약은 원고의 귀책사유로 인하여 해제되었다.

○ 판단

피고의 주장에 부합하는 듯한 인증서(을20호증)의 기재는 작성자인 L과 피고 사이의 관계 등에 비추어 이를 그대로 믿기 어렵다. 오히려 을19호증(녹취서)의 기재에 의하면 원고는 이 사건

임대차계약의 변경계약서 작성을 논의하는 과정에서 관리비 지급의무의 존재와 그 범위를 인정한 것으로 보이고, 관리비 지급에 관한 이의를 제기하거나 이행거절의 의사를 표현한 사정은 찾아보기 어려우며, 이 사건 임대차계약의 변경계약서 초안(을3호증의 1)에는 관리비 부담에 관한 사항(제5조) 외에도 이 사건 임대차계약서(갑1호증)와 달리 원고에게 임대차목적물인 이 사건 목욕탕의 원상복구의무를 부여함(제8조, 제13조)과 동시에 유익비상환청구권을 포기(제16조)하도록 규정하거나, 이 사건 임대차계약서에서 정한 특약사항이 포함되어 있지 않은 점을 고려하면, 원고가 2019. 6. 14.경 위 변경계약서 작성을 거부하였다는 것만으로 원고가 관리비 지급의무의 이행을 거절하는 의사를 표시하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

4. 본소청구에 관한 판단

가. 임대차보증금 72,000,000원 반환 청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 중 ‘3. 나. 1)’ 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

나. 손해배상 등 청구에 관한 판단

1) 손해배상 예정액 중 20,000,000원²⁾ 및 특별손해 30,222,580원에 관한 청구이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제10면 제4행 중 ‘2,200만 원’ 다음에 ‘중 원고가 구하는 2,000만 원’을 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 중 ‘3. 나. 2), 4)’ 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2) 공사비용 25,000,000원 상당의 손해배상 청구

가) 청구원인에 관한 판단

앞에서 살핀 바에 따르면, 원고는 이 사건 목욕탕에서 영업을 하기 위하여 이 사건 확인서에 따른 공사비용 부담 약정을 체결하였는데, 이는 이 사건 계약과는 별개의 계약이므로 피고의 귀책사유로 이 사건 계약이 해제됨으로써 이후 공사비용이 새로 발생할 여지는 없게 되었으나 이미 발생한

공사비용의 범위 내에서는 피고는 여전히 이 사건 확인서에 따른 공사비용 분담의무를 진다고 봄이 타당하다.

앞에서 든 증거들과 인정한 사실, 갑 39, 40호증, 을1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 I 내지 J과 목욕탕 공사계약을 체결하고 처음 정해진 대금을 감액하여 45,000,000원으로 정한 사실, 원고는 2019. 5. 7.부터 2019. 6. 8.까지 I 내지 J에게 공사비용으로 합계 38,500,000원을 지급한 사실, I가 원고를 상대로 남은 공사대금 11,003,261원의 지급을 구한 독촉사건이 수원지방법원 안산지원 광명시법원 2020가소2312호로 소송으로 이행되었고, 위 사건에서 2021. 1. 12. 8,500,000원에 조정이 성립되어 이에 따라 원고가 2021. 4. 30. I에 8,500,000원을 지급한 사실, 한편 피고는 이 사건 확인서에 따라 지급하기로 한 35,000,000원 중 20,000,000원을 원고에게 지급하였고, 2019. 5. 30. J에게 직접 5,000,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 원고는 이 사건 확인서에 따른 공사비용 분담의 대상이 되는 공사로 합계 47,000,000원(= 38,500,000원 + 8,500,000원)을 지출하였고 피고가 분담하기로 한 비용 35,000,000원은 그 범위 내에 있으므로, 결국 피고는 자신이 분담하기로 한 35,000,000원에 미달하는 부분의 금액 10,000,000원(= 35,000,000원 - 20,000,000원 - 5,000,000원)을 원고에게 지급할 의무가 있다.

원고는, 원고가 I와 45,000,000원에 공사계약을 체결하고 공사를 마쳤는데, 피고로부터 이 사건 확인서에 따른 35,000,000원 중 20,000,000원만을 지급받았으므로, 원고는 이 사건 계약의 해제로 인하여 입은 손해에 해당하는 25,000,000원(= 45,000,000원 - 20,000,000원)의 배상을 구한다고 주장한다. 그러나 위에서 살핀 바와 같이 이 사건 확인서에 따라 피고가 원고에게 10,000,000원을 지급할 의무가 있고, 원고가 손해배상을 구하는 취지에는 이와 같이 이 사건 확인서에 따른 비용 분담을 주장하는 취지도 포함되어 있다고 할 수 있으나, 이를 넘는 금액은 결국 이 사건 계약의 해제로 인한 손해로서 앞에서 살핀 바와 같이 이 사건 계약에서 손해배상액을 예정한 이상 따로 청구할 수 없는 부분에 해당한다. 위 인정 금액을 넘는 원고의 청구는 받아들일 수 없다.

나) 피고의 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 확인서에 따른 비용부담 약정은 원고의 기망에 의한 것이므로 민법 제110조 제1항에

따라 이를 취소한다고 주장한다. 그러나 앞에서 살핀 바와 같이 원고가 위 약정을 체결하면서 피고를 기망하였음을 인정할 수 없으므로, 위 주장은 받아들이지 않는다.

피고는 이 사건 확인서는 총 공사비용이 60,000,000원인 경우 그 35/60에 해당하는 35,000,000원을 피고가 원고에게 지급하기로 약정한 취지이므로, 실제 공사비용이 그보다 적을 경우 실제 공사비용의 35/60에 해당하는 금액만을 부담할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 이 사건 확인서에는 그와 같이 공사비용 부담의 기준이 되는 예상 공사비용 금액이 기재되어 있지 않고 단지 ‘피고가 원고에게 3,500만 원을 수리비 조’로 지급한다는 내용이 기재되어 있을 뿐이며, 피고는 이 사건 계약 당시에는 원고에게 직접 남탕 천장수리(교체), 타일공사, 냉각기 설치 등을 하여 주기로 하였다가 이후 피고가 직접 공사를 하는 대신 피고가 원고에게 그 공사비용 일부를 지급하기로 하는 내용의 이 사건 확인서를 작성하게 된 경위를 고려하면, 피고가 부담할 공사비용을 원고가 실제 지출하게 될 공사비용에 대한 일정한 비율의 금액으로 정하기로 하고 이 사건 확인서를 작성한 것이라고 보기는 어렵다. 위 주장도 받아들이지 않는다.

다. 소결론

피고는 원고에게 이 사건 계약의 해제에 따른 원상회복 또는 손해배상으로 102,000,000원(= 임대차보증금 상당 72,000,000원 + 손해배상 예정액 중 원고가 구하는 20,000,000원 + 이 사건 확인서에 따른 공사비용 중 10,000,000원)과 그 중 임대차보증금 상당 원상회복금 72,000,000원에 대하여는 변제기 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날인 2020. 5. 30.부터 제1심법원이 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정한 제1심판결 선고일인 2020. 11. 25.까지는 민법에 따른 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 12%의 비율로, 나머지 30,000,000원에 대하여는 위 2020. 5. 30.부터 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 9. 16.까지는 민법에 따른 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 위 특례법에 따른 연 12%의 비율로 각 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 이를 넘는 원고의 본소청구는 받아들이지 않는다.

5. 반소청구에 관한 판단

가. 제1심판결 이유의 인용

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제12면 제12행부터 마지막 행까지를 아래와 같이 달리 적는 것 외에는 제1심판결 이유 중 ‘3. 다.3) 1), 2)’ 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

[달리 적는 부분]

『피고는 이 사건 목욕탕에 설치되어 있던 스팀 방열기의 원상회복비용이 적어도 44,185,000원에 달한다고 주장한다. 감정인 M의 2022. 3. 9.자 감정 결과에 의하면 위 감정인은 스팀 방열기 및 방열기 가리개를 다시 설치하는 데 필요한 비용을 44,185,000원으로 산정하였다. 그러나 앞에서 든 증거들, 갑41호증의 기재, 위 감정인의 2022. 4. 4.자 감정 결과와 이 사건 변론에 드러나는 다음과 같은 사정, 즉 ① 임차목적물의 훼손된 물건이 이미 내용연수가 상당히 경과된 낡은 것일 경우 그와 같은 내용연수가 경과된 중고자재를 구입할 수 없어 신품자재로 원상회복하는 데 소요되는 복구비를 토대로 그 교환가치를 산정함에 있어서는 그 물건의 내용연수에 따라 신품을 제조달하기 위하여 적립하는 비용인 감가상각비용을 공제하여야 하는데(대법원 1994. 1. 28. 선고 93다49499 판결, 대법원 2009. 6. 25. 선고 2009다24415 판결 등 참조), 이 사건 목욕탕에 설치되어 있던 남탕 저온용 방열기 2대, 남탕 습식용 방열기 1대, 여탕 습식용 방열기 1대, 여탕 저온용 방열기 가리개 2개는 각 설치일이 2005년 5월경으로 철거 시점에는 최소 14년간 사용하여 상당히 낡은 것인데도 위 2022. 3. 9.자 감정 결과는 이를 반영하지 않고 이 사건 목욕탕에 설치되어 있던 스팀 방열기 7대와 방열기 가리개 모두 철거시점인 2019년 6월경까지 3년간 사용한 것임을 전제하여 원상회복비용을 산정한 점, ② 감정보완촉탁에 따른 위 감정인의 2022. 4. 4.자 회보결과에 따르면, 위와 같은 이 사건 목욕탕의 스팀 방열기의 내용연수, 사용기간을 고려한 감가상각을 적용한 금액은 16,512,000원으로 감정된 점 등을 종합하면, 원상회복비용으로 16,512,000원을 인정할 수 있다. 이를 초과하는 금액은 이를 인정할 충분한 증거가 없다.

원고는, 기존 스팀 방열기가 노후하여 원고가 성능이 더 좋은 전기 방열기로 교체하였고, 피고도 이러한 내용을 알면서 이의를 제기하지 않았다고 주장하나, 기존 스팀 방열기가 교체해야 할 정도로

노후하였다거나 피고가 교체에 동의하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들이지 않는다.

원고는, 이 사건의 경우 굳이 전기 방열기를 철거하고 스팀 방열기로 원상회복을 할 필요가 없어 신의칙상 피고의 원상회복청구권이 제한되어야 한다고 주장한다. 그러나 임차인은 임대차계약이 종료한 경우에 임차목적물을 원상에 회복하여 임대인에게 반환할 의무가 있고(민법 제654조, 제615조 참조), 원고는 피고의 동의 없이 스팀 방열기를 전기 방열기로 교체하였으며, 제1심증인 J의 증언에 의하더라도 원고가 설치한 전기 방열기가 종전에 설치된 스팀 방열기에 비해 성능이 뛰어나다고 보기도 어려우므로, 이 사건에서 피고의 원상회복청구권이 신의칙에 따라 제한된다고 보기 어렵고, 달리 그와 같이 볼 사정이 있다는 점에 관한 주장증명이 없다. 원고의 위 주장도 받아들이기 어렵다.』

나. 소결론

원고는 피고에게 16,512,000원과 이에 대하여 2020. 7. 10.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2020. 7. 15.부터 원고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 9. 16.까지는 민법에 따른 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 이를 넘는 피고의 반소청구는 받아들이기 어렵다.

6. 결론

원고의 본소청구와 피고의 반소청구는 위에서 인정한 각 범위 내에서 정당하므로 받아들이고, 각 나머지 청구는 정당하다고 할 수 없으므로 기각하여야 한다.

원고의 항소와 피고의 항소는 모두 일부 정당하고 제1심판결은 일부 부당하므로, 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 한다.

재판장 판사 권순호, 판사 강희석, 판사 오연정

1) 다만, 제1심판결 제9면 제8행에 ‘을 제3호증’이 ‘갑 제3호증’으로 잘못 기재되었다.

2) 계약금은 22,000,000원이나 원고는 20,000,000원만 구하고 있다(청구취지 금액과 청구취지 및 청구원인 변경신청서 제6면 참조).

3) 제1심판결 제11면 이하(‘나’라고 잘못 기재되었다).