

대구지방법원 2021. 10. 7 선고 2021가합361(본소), 2021가합207346(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) A
소송대리인 변호사 장용수

피 고 1. B

피고(반소원고) 2. 법무법인 C

변 론 종 결 2021. 8. 19.

판 결 선 고 2021. 10. 7.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,
가. 피고 B은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 2000. 4. 14. 접수 제31020호로

마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고(반소원고) 법무법인 C은 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 대구지방법원 2007. 10. 12.

접수 제48306호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하고,

다. 피고(반소원고) 법무법인 C은 7,535,000원 및 이에 대하여 2020. 11. 1.부터 2021. 3.

11.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고) 법무법인 C의 반소 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 피고들이 부담한다.

4. 제1의 다.항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 법무법인 C에게

20,000,000원 및 이에 대하여 2020. 8. 13.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그

다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 최초 임대차계약 체결

피고 B은 2000. 4. 10.경 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 당시

소유자이던 D으로부터 이 사건 각 부동산 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)을 설정받았다.

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) E호에 관하여 당시 이 사건 각 부동산 공유자들을 대표한 F은 피고 B과 임대차계약기간 2002. 9. 1.부터 2004. 8. 31.까지, 임대보증금 1억 5,000만 원(차임 없이)으로 정하여 최초 임대차계약을 갱신하였다.

2) 피고 B과 F은 며칠 뒤인 2002. 8. 23. 이 사건 각 부동산 중 G호(이하 ‘G호’라 한다)도 임대차 목적물로 추가하면서, G호에 대한 임대보증금을 9,000만 원으로 하여 전체 임대보증금을 2억 4,000만 원(= E호에 대한 임대보증금 1억 5,000만 원 + G호에 대한 임대보증금 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 원은 ‘(기존승계)’라는 문구를 기재할 뿐 지급시기를 정하지 않았다.

또한, 특약사항 제1항은 ‘본계약 보증금 2억 4,000만 원 중 5,000만 원은 기존 E호 월세보증금을 계약해지하고 이를 본계약 보증금에 승계하는 것으로 한다’고 정하였다.

또한, 특약사항 제3항은 ‘본계약부분의 전세권설정은 2000. 4. 14. 제31020호 근저당권설정을 해지하고 2002. 8. 23. 이후 지체없이 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 2007. 8.경 F으로부터 이 사건 각 부동산 중 6층(이하 ‘6층’이라 한다)을 임대보증금 2억 원으로 정하여 임차하였다. 당시 임대보증금 2억 원 중 계약금 1,500만 원은 계약일에 지급하고, 중도금

9,000만 원은 G호의 임대보증금을 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.

또한, 피고 C은 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. 6층에 대하여 차임 월 162만 원, 관리비 월 119만 3,000원, 기간 2021. 1. 9.까지로 정하여 임대차계약을 갱신하였다.

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 차임감액요청거절, 원고의 구두에 의한 퇴거 통보, 기존 건물 안내판 파손, 1층 불법주차시설 설치, 1층 출입통로 혼란, 건물주차 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. 31. 임대차 목적물인 6층에서 퇴거하였다.

마. 미지급 차임 등

피고 C은 2020. 8. 1.부터 목적물에서 퇴거한 2020. 10. 31.까지 3개월 상당 차임 및 관리비 합계 8,439,000원 $[(1,620,000\text{원} + 1,193,000\text{원}) \times 3\text{개월}]$, 그 부가가치세 843,900원 $(= 8,439,000\text{원} \times 10\%)$, 아래 표 기재와 같은 연체료 월 2% 합계 742,632원, 교통유발부담금 98,965원 합계 10,124,497원 $(= 8,439,000\text{원} + 843,900\text{원} + 742,632\text{원} + 98,965\text{원})$ 을 지급하지 않았다.

바. 원상복구비용

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

사. 원고의 공제 후 남은 임대차보증금 공탁

원고는 2021. 3. 16. 피공탁자 피고 C에 대하여 대구지방법원 2021년 금제628호로 6층 임대차보증금에서 연체차임·관리비, 연체이자, 교통유발부담금을 공제한 나머지 명목으로 189,875,503원 $(= 200,000,000\text{원} - 위 10,124,497\text{원})$ 을 공탁하였다.

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

2. 판단

가. 이 사건 제1근저당권의 말소 의무

이 사건 제1근저당권의 피담보채권인 임대차보증금 5,000만 원이 피고들에게 이미 반환된 것인지 살피건대, 앞서 본 기초사실에 의하면 ① 이 사건 제1근저당권은 2002. 4.경 E호에 관한 임대차보증금 5,000만 원을 담보하기 위하여 설정된 점, ② 이후 2002. 8. 12. E호에 대한 임대차보증금을 5,000만 원에서 1억 5,000만 원으로 증액하였고, 곧이어 2002. 8. 23. E호에

추가하여 G호에 관한 임대차계약도 체결하면서 G호에 대한 임대차보증금 9,000만 원을 추가하여 총 임대차보증금을 2억 4,000만 원으로 증액하였으나, 그 중 1억 9,000만 원만 실제 추가 지급되었고, 나머지 5,000만 원은 이 사건 제1근저당권의 피담보채권을 승계하는 것으로 갈음한 점, ③ 당시 이 사건 제1근저당권을 해지하고 별도로 2억 4,000만 원에 대한 전세권설정을 하기로 약정하기도 한 점, ④ 이후 원고는 E호에 대한 임대차계약을 해지하면서 그 보증금 1억 5,000만 원을 피고 측에 모두 지급한 점을 알 수 있다.

위 인정사실에 이 사건 각 부동산의 소유관계가 변동되어 오면서 임대인 역시 변경되어 왔고, 이 사건 각 부동산의 규모에 비추어 채권최고액 5,000만 원으로 하는 근저당권은 비교적 부담이 적어 크게 눈여겨 보지 않았다는 원고의 주장이 일응 수긍이 되는 점을 더하여 보면, 이 사건 제1근저당권의 피담보채권은 E호에 대한 최초임대차보증금 5,000만 원이고, 위 보증금을 포함한 E호에 대한 최종 임대차보증금 1억 5,000만 원은 2014. 5. 내지 7.경 피고들에게 반환된 것으로 보인다.

따라서 이 사건 제1근저당권의 피담보채권이 변제로 모두 소멸되었다 할 것이므로 피고 B은 원고에게 이 사건 제1근저당권의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.1)

나. 이 사건 제2근저당권의 말소의무

1) 관련 법리

임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무액은 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로 임대인은 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다(대법원 2004. 12. 23. 선고 2004다56554 판결 등 참조).

2) 이 사건의 경우

피고 C은 2020. 8. 12. 구두로 6층에 대한 임대차계약이 합의해지되었다고 주장하나, 을 제8호증만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 을 제8호증 및 변론 전체의 취지에 의하면, 6층 임대차계약은 피고 C이 6층에서 퇴거한 2020. 10. 31.경

합의해지되었다고 보인다.

따라서 임차인인 피고 C은 임대인인 원고에게 2020. 10. 31.까지의 차임, 관리비 등 계약에서 정한 돈을 지급할 의무가 있으나, 2020. 8.부터 2020. 10.까지의 차임, 관리비 등을 지급하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고 C은 원고에게 위 미지급 차임 등 합계 10,124,497원을 지급할 의무가 있고, 이는 임대차에 따른 임차인의 채무로서 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 원고는 6층 임대차보증금 2억 원에서 10,124,497원을 공제한 나머지 189,875,503원(= 200,000,000원 - 10,124,497원)을 반환할 의무를 부담한다. 그런데 원고가 2021. 3. 16. 피고 C에게 위 189,875,503원을 변제공탁한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 제2근저당권의 피담보채무 역시 변제공탁에 의하여 소멸하였다 할 것이다. 따라서 피고 C은 원고에게 이 사건 제2근저당권을 말소할 의무가 있다.

다. 원상복구비용

임대차 목적물인 6층의 원상복구를 위해 간판철거비용 1,485,000원, 사무실 내부 칸막이 철거 비용 6,050,000원 합계 7,535,000원이 필요한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 임차인인 피고 C은 임대인인 원고에게 임대차 목적물인 6층의 원상복구비용 7,535,000원 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약이 합의해지로 종료된 다음날인 2020. 11. 1.부터 이 사건 소장 부분이 피고 C에게 송달된 2021. 3. 11.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 피고 C의 반소 청구에 대한 판단

피고 C은, 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 거절'하는 등 임대목적물을 사용·수익케 할 의무를 불이행하고, 영업을 방해하는 불법행위를 하여 경제적·정신적 손해를

입었으므로, 그 일부인 2,000만 원의 배상을 구하고 있다.

그러나 피고 C의 주장 자체에 의하더라도 1층에 부착된 안내판 양식을 변경하거나, 주차장 운영시간을 단축하거나, 건물 입구에 주차를 가능하게 하거나, 차임 감액 요청을 거절한 것만으로 원고가 임대인으로서 목적물을 사용·수익케할 의무를 불이행하였다거나, 임차인인 피고 C에 대한 어떠한 불법행위를 가한 것으로 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다.

따라서 피고 C의 반소 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 본소 청구는 모두 이유 있으므로 인용하고, 피고 C의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장민석, 판사 이호선, 판사 정주희

별지

부동산의 표시

1. 대구광역시 수성구 대 440.7㎡

2. 대구광역시 수성구

[도로명주소] 대구광역시 수성구

철근콘크리트조 철골지붕 8층 업무시설, 근린생활시설, 위락시설

지하층 위락시설(유흥주점) 및 보일러실, 발전기실 331.12㎡

1층 주차타워 53.28㎡ 근린생활시설(일반음식점) 159.25㎡

2층 근린생활시설(일반음식점) 285.84㎡

3층 사무실 292.71㎡

4층 사무실 292.71㎡

5층 사무실 292.71㎡

6층 근린생활시설(일반음식점) 292.71㎡

7층 사무실 159.47㎡ 근린생활시설(의원) 133.24㎡

8층 근린생활시설(기원) 196.08㎡

1) 피고 B은 원고의 주장에 따라 2007년 피담보채무가 소멸하였다면, 그로부터 10년이 지나 이 사건 제1근저당권의 말소를 구하는 것은 10년의 소멸시효가 완성되어 이유 없다고 주장하나, 원고의 청구는 소유권에 기한 물권적 청구권 행사이므로 채권에 대하여 적용되는 소멸시효가 문제되지 않는다.