

대구지방법원 2017. 1. 12 선고 2015나19634(본소), 2016나5366(반소) 판결

[건물인도 · 부속물매수청구]

재판경과

대구지방법원 2017. 1. 12 선고 2015나19634(본소), 2016나5366(반소) 판결

대구지방법원 2015. 12. 4 선고 2013가단60866 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인1. A

2. B

피고(반소원고), 항소인C

피고, 피항소인D

변론 종결2016. 12. 1.

판결 선고2017. 1. 12.

제1심판결대구지방법원 2015. 12. 4. 선고 2013가단60866 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 피고(반소원고) C에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고) C는 원고(반소피고)들로부터 공동하여 122,610,603원에서 2015. 8. 14.부터 별지1 목록 기재 부동산의 제2층 525.42㎡, 제3층 525.42㎡, 제4층 525.42㎡, 제5층 중 별지2 도면 표시 4, 5, 6, 14, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 13.22㎡의 인도완료일까지 월

9,000,000원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)들에게 위 부동산을 인도하라.

나. 원고(반소피고)들의 피고(반소원고) C에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

2. 원고(반소피고)들의 피고 D에 대한 각 항소 및 당심에서 추가된 피고(반소원고) C의

원고(반소피고)들에 대한 각 주위적 반소청구와 예비적 반소청구를 모두 기각한다.

3. 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) C 사이에 생긴 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 그 중

1/10은 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고) C가 각 부담하고, 원고(반소피고)들과 피고 D 사이에 생긴 항소비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.

4. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게,

1) 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) C는 원고들로부터 120,000,000원에서 2013. 8.

14.부터 별지1 목록 기재 부동산의 제2층 525.42m², 제3층 525.42m², 제4층 525.42m², 제5층

중 별지2 도면 표시 4, 5, 6, 14, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 13.22m²의 인도완료일까지 월

9,000,000원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 위 부동산을 인도하고,

2) 피고 D은 2015. 3. 15.부터 별지1 목록 기재 부동산의 제1층 중 별지3 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의

각 점을 차례로 연결한 선내 부분 264.46m²의 인도완료일까지 월 2,500,000원의 비율로 계산한

돈을 지급하고, 위 부동산을 인도하라.

나. 반소

주위적으로, 원고들은 공동하여 피고 C에게 27,306,300원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달

다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 원고들은 피고 C로부터 별지1 목록 기재 부동산의 제2층 525.42㎡, 제3층 525.42㎡, 제4층 525.42㎡, 제5층 중 별지2 도면 표시 4, 5, 6, 14, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 13.22㎡를 인도받음과 동시에 공동하여 피고 C에게 206,404,300원을 지급하라(피고 C는 당시에 이르러 주위적 및 예비적 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

가. 원고들

제1심 판결 중 피고 D에 대한 부분을 취소한다. 피고 D은 2015. 3. 15.부터 별지1 목록 기재 부동산의 제1층 중 별지3 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 264.46㎡의 인도완료일까지 월 2,500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 위 부동산을 인도하라.

나. 피고 C

제1심 판결 중 피고 C의 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고들의 피고 C에 대한 청구를 각 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들과 E의 각 임대차계약

1) 피고 C는 2011. 12. 2. 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 당시 소유자였던 E과 이 사건 건물 중 제2, 3, 4층 각 525.42㎡ 전부를 보증금 120,000,000원, 차임 월 9,000,000원(관리비 및 부가가치세 포함, 매월 말일 지급), 임대차기간 2011. 12. 2.부터 2016. 12. 2.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '제1 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고 C는 그 무렵 E으로부터 이 사건 건물 중 제2, 3, 4층을 인도받아 2011. 12.

27.부터 당심 변론 종결일인 2016. 12. 1. 현재까지 'F'라는 상호로 목욕탕 및 헬스장(이하 '이 사건 목욕탕'이라 한다)을 운영하고 있다. 또한 피고 C는 E의 허락 하에 이 사건 건물의 5층 중 별지2 도면 표시 4, 5, 6, 14, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 13.22㎡(이하 이 사건 건물의 제2, 3, 4층 전부와 5층 중 위 부분을 통칭하여 '제1 임차건물'이라 한다)를 관리사무실 겸 숙소로 사용하고 있다.

2) 피고 D은 2012. 12. 7. 위 E과 이 사건 건물의 1층 중 별지3 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 264.46㎡(이하 '제2 임차건물'이라 한다)를 보증금 50,000,000원, 차임 월 2,000,000원(관리비 및 부가가치세 미포함), 임대차기간 2012. 12. 7.부터 2014. 12. 7.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '제2 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고 D은 같은 날 E으로부터 제2 임차건물을 인도받아 'G'이라는 상호로 식당을 운영하였다.

나. 원고들의 소유권 취득 및 각 임대차계약의 승계 등

1) 원고들은 2013. 7. 9. E과 이 사건 건물에 관하여 매매계약을 체결하고, 2013. 8. 14. 이 사건 건물 중 각 1/2 지분씩에 관하여 원고들 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고들은 E이 피고들과 체결한 위 각 임대차계약의 임대인 지위를 승계하기로 약정하였는데, 다만 피고 C와는 그 무렵 제1 임대차계약과 관련하여 별도로 다음과 같은 내용의 임대차계약서(이하 '제1 임대차계약서'라 한다)를 작성하였다.

제1 임대차계약서

- 보증금 : 120,000,000원
- 차임 : 월 9,000,000원(매월 14일 선급)
- 임대차기간 : 2011. 12. 2.부터 2016. 12. 2.까지(60개월)

제4조(계약의 해지)

임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하거나 제3조(용도변경 민 전대 등)를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

제5조(계약의 종료)

임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체임대료 또는 손해배상금액이 있을 때에는 이들을

제하고 그 잔액을 반환한다.

특약사항

○ 5층 약 4평은 관리실로 사용한다. 건물전체 면적을 관리한다.

제10조

8월분 임료는 250만원 공제하고 입금하기로 한다(종전 임대차 계약조건 변경되었음).

제11조

국세, 지방세 및 각종 부담금(환경개선부담금, 교통유발부담금, 공과금 등)은 사업장 면적비율로 임차인이 부담한다.

제12조

관리비 및 부가세는 월세에 포함된다.

제15조

임차인의 사업장에 대한 권리금 및 유익비 필요비 등을 임대인에게 청구할 수 없다.

제16조

임차인은 계약 만료 후 임차물의 원상복구 및 명도를 지체하여 발생하는 손해부분 및 소송비용 등을 임대차 보증금에서 공제한다.

제17조

본 임대차계약은 부동산 매매로 인한 전 임대계약 조건을 현 임대인이 승계한 계약임

3) 피고들은 모두 원고들이 이 사건 건물의 소유권을 취득한 당일인 2013. 8. 14.부터 원고에게 위 각 임대차계약에 의한 차임을 지급하지 아니하였다. 이에 원고들은 2013. 11. 14. 피고들에게 각 4기 이상의 차임 연체를 이유로 임대차계약을 해지한다는 통지를 발송하였고, 위 통지는 그 무렵 피고들에게 각 도달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 4 내지 7, 15, 33호증, 을가 1, 10, 11호증, 을나 9, 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 제1심 증인 H의 증언, 제1심 법원의 현장검증 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 C에 대한 본소청구

가. 제1 임대차계약의 해지 여부

1) 차임연체로 인한 해지 원고들이 피고 C에게 제1 임대차계약의 해지 통지를 하기 전에 피고 C가 2013. 8.부터 4개월분의 차임을 지급하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 위 인정사실에 의하면, 원고들은 2기 이상의 차임 연체를 이유로 제1 임대차계약을 해지할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 제1 임대차계약은 원고들의 2013. 11. 14.자 계약 해지 통지가 피고 C에게 도달한 2013. 11. 중순경 적법하게 해지되었다고 봄이 타당하다.

2) 피고 C의 주장에 대한 판단 가) 피고 C는, 원고들이 피고 C에게 발송한 통지서의 경우 연체된 차임의 지급을 독촉하는 것일 뿐이므로, 제1 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였다고 볼 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 갑 제7호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 원고들이 피고 C에게 발송한 계약해지 통고서에는 "임차인이 임대료와 부가세, 관리비 등을 3개월 이상 지불하지 않고 있으니 임차인의 계약을 해지하오니, 임차인은 제1 임차건물을 2013. 11. 30.까지 명도하여 주시기 바랍니다(제7항)."라고 분명히 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

따라서 이와 다른 전제에 서 있는 피고 C의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 다음으로 피고 C는 원고들로부터 제1 임대차계약의 해지 통지를 받은 후 원고들에게 차임을 지급하지 못한 사정을 설명하며 양해를 구하였고, 2013. 12. 16.에 2013. 8.분부터 2013. 10.분까지의 차임을, 2013. 12. 20.에 2013. 11.분의 차임을 각 지급함으로써 자신의 차임연체 상태가 해소되었으며, 그로 인하여 원고들의 제1 임대차계약에 관한 해지권이 소멸하였으므로, 원고들의 위 해지의 의사표시에도 불구하고 제1 임대차계약은 해지되지 않았다는 취지로 주장한다. 민법 제640조는 '임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에 임대인은 계약을 해지할 수 있다'고 규정하고 있으므로, 2기 이상 차임 연체로 임대인의 해지권이 발생하였고, 그 당시 임대인이 해지 통지를 하면 임대차계약은 적법하게 해지된다. 그 이후 임차인이 연체차임을 변제한다고 하더라도, 이미 해지된 임대차계약이 부활하거나, 위 해지의 효과가 소멸되지는 않는다.

이 사건에 관하여 보건대, 갑 제10호증, 을가 제6, 7호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 C가 원고들의 위 해지 의사표시가 도달한 후인 2013. 12. 16.에 종전 연체하였던 2013. 8.분부터 2013. 10.분까지의 차임 명목으로 19,105,607원을, 2013. 12. 20.에 2013. 11.분의

차임 명목으로 5,887,978원을 원고들에게 각 지급한 사실은 인정된다.

그러나 제1 임대차계약에 따라 원고들과 피고 C가 약정한 차임이 월 9,000,000원(관리비 및 부가가치세 포함)인 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고 C가 위와 같이 연체한 4개월분의 차임 명목으로 원고들에게 지급한 금액이 24,993,585원(= 19,105,607원 + 5,887,978원)에 불과한 이상, 피고 C의 종전 차임연체 상태가 해소된 것으로 볼 수는 없다(이에 대하여 피고 C는 위 차임 9,000,000원에서 자신이 이 사건 건물 전부에 대한 관리사무의 일환으로 부담한 주차관리인 급여, 체납 공과금 등을 공제한 금액이 원고들과 약정한 실질 차임이라는 취지로 주장하나, 이에 대하여는 아래 나.의 3)항에서 살펴보기로 한다}.

또한 피고 C가 2013. 8. 14.부터 2기 이상 차임을 연체함으로써 원고들에게 제1 임대차계약에 관한 해지권이 이미 발생한 사실, 이에 원고들이 2013. 11. 14. 피고 C에게 위 계약 해지의 의사표시가 담긴 통고서를 발송하여 그 무렵 피고 C에게 도달한 사실, 위 통고서의 도달 당시까지도 피고 C는 원고에게 일체의 차임을 지급하지 않았던 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러므로 위 해지 통고서의 도달로써 제1 임대차계약은 이미 적법하게 해지된 것으로 봄이 타당하다. 그 후 피고 C가 뒤늦게 원고들에게 위와 같이 연체한 차임 일부를 지급하였다고 하더라도, 그러한 사정만으로는 피고 C의 차임 연체를 이유로 원고들이 취득한 제1 임대차계약에 관한 해지권이 소멸된다고 할 수 없다. 그리고 피고 C가 원고들에게 차임을 지급하지 못한 사정을 설명하고 양해를 구하였다고는 하나, 원고들이 피고 C의 위와 같은 설명을 듣고 위 피고에게 해지권 행사를 철회한다거나, 달리 제1 임대차계약의 효력을 부활하기로 합의한 사실을 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 피고 C의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

다) 나아가 피고 C는, 이 사건 건물에 주차기 고장(총 7대 중 3대 고장), 소방라인 밸브 펌프의 누수 등 중대한 하자가 있었음에도 당시 임대인인 원고들이 수선의무를 이행하지 않았으므로, 임차인인 자신은 이를 이유로 차임의 지급을 거절할 수 있어 차임 연체에 해당하지 않는다는 취지로 주장한다. 임대차계약에 있어서 목적물을 사용·수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임지급 의무는 상호 대응관계에 있으므로, 임대인이 목적물에 대한 수선의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 전혀 사용할 수 없을 경우에는 임차인은 차임 전부의 지급을 거절할 수 있으나, 수선의무 불이행으로

인하여 부분적으로 지장이 있는 상태에서 그 사용·수익이 가능할 경우에는 그 지장이 있는 한도 내에서만 차임의 지급을 거절할 수 있을 뿐 그 전부의 지급을 거절할 수는 없으므로, 그 한도를 넘는 차임의 지급거절은 채무불이행이 된다(대법원 1989. 6. 13. 선고 88다카13332, 13349 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 제1심 법원의 현장검증 결과와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 C가 이 사건 건물에 설치된 주차기 등의 고장으로 목욕탕 등 영업에 불편과 장애가 일부 초래되고는 있었으나, 여전히 제1 임대건물에서 목욕탕, 헬스장을 정상적으로 운영하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

그러므로 설령 피고 C가 주장하는 시설물 파손, 장애 등이 모두 사실이라 하더라도, 그 파손이나 장애의 정도가 임대차 목적물을 전혀 사용할 수 없을 정도에 이르렀다고 보기에는 부족하다. 피고 C로서는 2013. 8. 14.부터 2013. 11. 13.까지 약정 차임인 월 9,000,000원의 범위에서 사용·수익을 방해받고 있는 정도에 상응하는 금액을 제외한 나머지 금액만이라도 원고들에게 지급하였어야 할 것인데, 피고 C는 위 기간 차임을 전혀 지급하지 아니하였으므로, 피고 C가 지급을 거절할 수 있는 적정한 차임의 액수에 대하여 나아가 살펴볼 필요 없이 적어도 2기 이상의 차임을 연체하였다고 보는 것이 타당하다.

따라서 원고들은 이를 이유로 하여 제1 임대차계약을 해지할 수 있으므로, 제1 임대건물을 전혀 사용할 수 없음을 전제로 하는 피고 C의 위 주장도 이유 없다.

3) 소결 결국 특별한 사정이 없는 한, 피고 C는 원고들로부터 공동하여 임대차 보증금 120,000,000원에서 제1 임대건물의 인도완료일까지의 연체차임 등을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 원고들에게 제1 임대건물을 인도할 의무가 있다.

나. 원고들이 반환하여야 할 임대차 보증금 확정

1) 관련 법리 임대차계약에 있어 임대차 보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 임대차와 관련하여 발생하는 차임, 차임 상당의 부당이득금 등 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에, 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대인은 임대차 보증금에서 그

피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다. 임대차계약의 경우 임대차 보증금에서 그 피담보채무 등을 공제하려면, 임대인으로서의 그 피담보채무인 연체차임, 연체관리비 등을 임대차 보증금에서 공제하여야 한다는 주장을 하여야 하고, 나아가 그 임대차 보증금에서 공제될 차임채권, 관리비채권 등의 발생원인에 관하여 주장·입증을 하여야 하는 것이며, 다만 그 발생한 채권이 변제 등의 이유로 소멸하였는지에 관하여는 임차인이 주장·입증책임을 부담한다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결).

2) 연체 차임 및 차임 상당의 부당이득 살피건대, 원고들과 피고 C가 약정한 제1 임차건물의 월 차임은 9,000,000원인 사실, 피고 C가 2013. 8.분부터의 차임을 원고들에게 전혀 지급하지 아니하여 제1 임대차계약이 2013. 11. 중순경 해지된 사실, 피고 C가 제1 임대차계약이 위와 같이 해지된 이후 당심 변론 종결일까지도 제1 임차건물을 점유·사용하면서 이 사건 목욕탕 영업을 계속하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것이고, 임대차 종료 후의 차임 상당액도 위 차임인 월 9,000,000원일 것으로 추인된다. 그러므로 특별한 사정이 없는 한 원고들은 이 사건 건물의 소유권 취득일인 2013. 8. 14.부터 제1 임대차계약이 종료된 2013. 11. 중순경까지는 월 9,000,000원의 비율로 계산한 차임을, 2013. 11. 중순경 이후부터 제1 임차건물의 인도완료일까지는 같은 금액의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득액을 위 임대차 보증금에서 공제할 수 있다.

3) 피고 C의 주장에 대한 판단 가) 주장의 요지

(1) 피고 C는 제1 임대차계약과 관련하여 전 임대인인 E과 사이에 아래 [표 1] 순번 1, 2와 같은 내용의 약정을 하였고, 그 후 원고들이 이 사건 건물을 매수하면서 위 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였다. 피고 C는 위 약정에 따라 2013. 12. 16.부터 2016. 1. 18.까지 원고들에게 월 차임 9,000,000원(8월분 차임 6,500,000원)에서 월별 해당 공제 금액을 제외한 나머지 금원을 월 차임으로 모두 지급하였으므로, 원고들 주장의 연체 차임과 차임 상당의 부당이득은 존재하지 아니한다.

(2) 설령 위 차임 공제약정이 원고들에게 그 효력이 미치지 않는다고 하더라도, 피고 C는 원고들에

대하여 아래 [표 2] 기재와 같이 합계 466,779,958원 상당의 채권을 가지고 있으므로, 이를 자동채권으로 위 임대차 보증금에서 공제되어야 하는 원고의 차임 채권 등을 상계하면, 더는 위 차임 채권 등이 남아있지 않게 된다고 주장한다.

1	8월분 차임 공제 약정	8월분(영업 비수기) 차임 중 2,500,000원 공제 약정
2	관리사무 위탁계약에 의한 공제 약정	(1) 주차관리인 월 급여 1,500,000원과 건물관리인으로서 피고 C 자신에 대한 월 급여 500,000원의 합계 : 60,000,000원(= 월 2,000,000원 × 30개월)(2) 이 사건 건물의 다른 임차인들이 체납한 공과금 합계 : 18,843,768원(구체적인 내역은 별지4 계산표 참조)(3) 임대인이 부담하기로 약정한 건물관리 비용 등 합계 : 10,936,590원(구체적인 내역은 별지5 계산표 참조)(4) 총계: 89,780,358원(= (1) + (2) + (3))
3	차임 지급 주장	2013. 12. 16.부터 2016. 1. 18.까지 차임 명목(2013. 8.분 ~ 2016. 1.분)으로 합계 175,029,623원 지급

4	사무관리에 의한 상환채권	○ 관리사무 위탁계약에 의한 공제 약정(위 표 순번 2)이 인정되지 않을 경우를 대비한 예비적 주장	89,779,958원
5	부당이득 반환채권	○ 순번 4, 5의 관계는 선택적 관계○ 구체적인 항목별 내역은 위 표 순번 2와 동일	
6	권리금 기타 시설비 채권	이 사건 목욕탕의 시설에 대한 권리금	300,000,000원
7	필요비 또는 유익비 채권	보일러 교체 비용 등이 사건 건물의 유지 및 보수를 위하여 지출한 비용	77,000,000원
합계	466,779,958원		

나) 8월분 차임 일부 공제 주장(순번 1)

(1) 살피건대, 원고들이 이 사건 건물을 매수하면서 종전 임대인의 지위를 승계함을 전제로 피고 C와 사이에 작성한 제1 임대차계약서 중 특약사항으로 "제10조 : 8월분 임료는 250만 원을 공제하고 입금하기로 한다(종전 임대차 계약조건 변경되었음)."라고 명시적으로 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 원고들과 피고 C 사이에는 제1 임대차계약상 8월분 차임에 관하여 2,500,000원을 감액하기로 하는 약정이 있었다고 봄이 타당하다. 다만 위 감액 약정은 제1 임대차계약의 차임에 관한 것으로서 위 임대차계약이 유효하게 존속함을 전제한다 할 것인데, 앞서 본 바와 같이 2013. 11.

중순경 위 임대차계약이 해지된 이상 그 이후의 차임 상당 부당이득에 대하여는 위 감액 약정이 적용되는 것으로 볼 수는 없으므로, 이는 2013. 8.분 차임에 한하여 적용된다. 결국 피고 C의 위 주장은 위 인정범위 내에서만 이유 있다.

(2) 이에 대하여 원고들은, 위 감액 약정의 경우 당시 당사자 사이에 별도로 이루어진 합의를 통하여 무효화 되었다는 취지로 주장한다.

살피건대, 갑 제4호증의 기재에 의하면, 원고들이 제출한 제1 임대차계약서(갑 제4호증)에는 그 특약사항으로 "제18조 : 제10조 약정사항은 무효로 하고, 정상 임료를 지불한다."라고 수기로 기재되어 있는 사실이 인정된다. 그러나 앞서 든 증거들을 통하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 C가 제출한 제1 임대차계약서(을가 제11호증)에는 위와 같은 기재가 없는 점, ② 위 수기 부분에는 피고 C의 확인을 의미하는 취지의 날인이나 서명이 전혀 없고, 달리 임차인인 피고 C의 합의를 전제로 위와 같은 특약사항이 위 계약서에 추가되었음을 인정할 아무런 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 위 특약사항(제18조)에 대한 기재 부분은 원고들이 피고 C와 합의 없이 임의로 가필한 것으로 보일 뿐이므로, 위 사실만으로는 원고들의 위 주장은 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 관리사무 위탁계약에 따른 차임 공제 주장(순번 2)

살피건대, 설령 피고 C의 주장처럼 전 임대인인 E와 위 피고 사이에, 피고 C가 이 사건 건물 전체를 관리하면서 주차관리인의 급여, 다른 임차인들이 체납한 공과금, 건물관리 비용 등을 월 차임에서 공제하여 지급하기로 하는 약정이 있었다고 하더라도, 이는 제1 임대차계약이 아닌 위 당사자들 사이에 별도로 체결된 관리사무 위탁계약에 따른 효력에 불과하다. 그러므로 상가건물 임대차보호법 등에 의하여 원고들이 피고 C와 전 임대인인 E 사이에 체결된 임대차계약상 임대인의 지위를 포괄적으로 승계함으로써 임대차계약에 따른 보증금 반환채무 등을 인수하는 외에 원고들이 위 E과 피고 C 사이에 체결된 위 관리사무 위탁계약 등까지 포함하여 당연히 승계한 것으로 보기는 어렵다. 피고 C가 원고들에게 위 관리사무 위탁계약의 효력을 주장하려면, 이 사건 건물의 소유권이 이전된 이후 새로운 건물 소유자인 원고들과 별도로 관리사무 위탁계약 등을 체결하였어야 한다.

그러나 피고 C가 제출한 증거들만으로 원고들과 피고 C 사이에 이 사건 건물에 관하여 별도로

관리사무 위탁계약을 체결하고, 그 관리에 소요된 비용 등을 제1 임대차계약의 월별 차임에서 공제하기로 하는 내용의 약정을 하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 을가 제10, 11호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 종전 임대인인 E과 피고 C가 작성한 제1 임대차계약 관련 계약서에는 위 관리사무 위탁계약 등을 인정할만한 기재를 전혀 찾을 수 없고, 원고들은 위 계약서에 따라 임대인의 지위를 승계하게 되므로, 위 계약서의 기재 여부는 매우 중요함에도, 원고들과 피고 C가 별도로 작성한 제1 임대차계약서 어디에도 그와 같은 기재나 건물 관리비용 등에 대한 차임 공제 여부를 추측할만한 아무런 내용이 없다.

따라서 이와 다른 전제에 서 있는 피고 C의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

라) 차임 지급 주장(순번 3)

살피건대, 갑 제10호증, 을가 제6, 7, 8, 18, 29, 30, 44, 47, 50, 60호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C가 2013. 12. 16.부터 2016. 1. 18.까지 아래 표와 같이 총 28회에 걸쳐 원고 B의 계좌로 제1 임대차계약의 월 차임 명목으로 합계 175,029,623원을 송금한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 C가 지급한 위 금원은 제1 임대차계약상 2013. 8.분부터 2015.

2.분까지 총 19개월의 차임 내지 차임 상당의 부당이득 168,500,000원[= 2013. 8.분 차임

6,500,000원 + {월 차임 9,000,000원 × 18개월}의 지급에 충당되고, 6,529,623원(=

175,029,623원 - 168,500,000원)이 남게 된다. 따라서 피고 C의 위 주장은 위 인정범위 내에서만

이유 있다.

1	2013-12-16	19,105,607원	15	2015-01-06	5,998,233원
2	2013-12-20	5,887,978원	16	2015-02-06	5,888,892원
3	2014-01-20	5,470,509원	17	2015-03-04	5,951,825원
4	2014-03-05	5,741,269원	18	2015-04-03	5,480,937원
5	2014-03-07	6,292,000원	19	2015-04-27	5,788,175원
6	2014-04-02	5,949,203원	20	2015-05-15	6,459,182원
7	2014-05-06	6,064,338원	21	2015-06-15	6,450,159원
8	2014-06-11	5,638,681원	22	2015-07-15	6,361,497원
9	2014-07-04	5,406,914원	23	2015-08-18	3,681,828원
10	2014-08-14	5,140,188원	24	2015-09-18	6,427,482원

1	2013-12-16	19,105,607원	15	2015-01-06	5,998,233원
11	2014-09-12	2,398,913원	25	2015-10-19	6,612,100원
12	2014-10-06	5,092,453원	26	2015-11-18	6,626,478원
13	2014-11-04	6,040,511원	27	2015-12-18	6,558,754원
14	2014-12-08	6,114,734원	28	2016-01-18	6,400,792원
합계	175,029,632원				

마) 사무관리에 의한 상환채권 또는 부당이득 반환채권에 의한 상계 주장(순번 4, 5)

(1) 앞서 본 바와 같이 피고 C는, 이 사건 건물에 관한 관리사무 위탁계약 등이 인정되지 않더라도, 자신이 이 사건 건물을 주도적으로 관리하면서 주차관리인에 대한 급여 등, 다른 임차인들이 체납한 공과금(별지4 계산표 참조), 임대인인 원고들이 부담하기로 약정한 건물 관리비용 등(별지5 계산표 참조)을 대납한 것은, 원고들에 대하여는 사무관리에 해당하고, 또한 이러한 대납으로 원고들은 법률상 원인 없이 부당이득을 얻었다고 할 것이므로, 피고 C는 원고들에 대하여 상환채권 또는 부당이득 반환채권을 가지고 있는바, 위 채권으로 임대차 보증금에서 공제되어야 하는 원고들의 연체 차임채권 및 차임 상당의 부당이득 반환채권을 상계한다고 주장한다.

(2) 먼저 사무관리에 기한 비용상환청구권(민법 제739조)이 인정되는지에 대하여 살펴본다.

사무관리가 성립하기 위하여는, 우선 그 사무가 타인의 사무이고, 타인을 위하여 사무를 처리하는 의사, 즉 관리의 사실상의 이익을 타인에게 귀속시키려는 의사가 있어야 함은 물론, 나아가 그 사무의 처리가 본인에게 불리하거나 본인의 의사에 반한다는 것이 명백하지 아니할 것을 요한다(대법원 1994. 12. 22. 선고 94다41072, 94다41089 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 피고 C의 주장에 의하더라도, 이 사건 건물에 대한 각 관리행위 당시 피고 C의 의사는 타인인 원고들의 업무를 행하는 것이 아니라, 전 임대인인 E과 체결한 관리사무 위탁계약에 따라 관리인으로서 자신의 업무를 행할 의사를 가지고 관리한 것이라 봄이 타당하다. 이는 이 사건 건물의 소유권 변동으로 인해 피고 C의 이 사건 건물의 각 관리행위가 관리권의 부존재로 이어져 결과적으로 타인의 사무를 처리한 것이 되었다 하더라도 같다. 그러므로 피고 C의 이 사건 건물의 각 관리행위를 원고들을 위한 사무관리라고 볼 수는 없다. 따라서 피고 C의 위 주장은 이유

없다.

(3) 다음으로 부당이득 반환청구권이 인정되는지에 대하여 살펴본다.

① 주차관리인의 급여(1,500,000원), 피고 C의 건물관리인 급여(500,000원)

㉞ 먼저, 피고 C가 이 사건 건물에 대한 관리사무의 일환으로서 지급한 주차관리인의 급여에 관하여 살펴본다. 이 사건 건물에 설치된 주차기의 유지·관리 및 그와 관계된 해당 주차관리인에 대한 급여지급 의무는 원고들과 피고 C 사이에 특별한 약정이 없는 한, 이 사건 건물의 소유자인 원고들이 자신의 소유물에 대한 유지·관리 차원에서 이를 부담하는 것이 경험칙상 합당할 뿐만 아니라, 임대인인 원고들이 피고 C를 포함한 다른 임차인들에 대하여 가지는 임대차 목적물을 임대 목적에 맞게 사용·수익하게 할 의무를 이행하는 차원(공용부분에 대한 관리)에서도 원고들이 부담하는 것으로 봄이 타당하다.

살피건대, 을가 제54호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래 표와 같이 임차인인 피고 C가 2014. 1. 6.부터 2016. 1. 6.까지 이 사건 건물의 주차관리인에게 총 23회에 걸쳐 합계 39,050,000원을 지급한 사실을 인정할 수 있다. 나아가 피고 C는 2013년에는 주차관리인에게 현금으로 급여를 지급하였다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거는 없다.

그러므로 원고들은 공동하여 피고 C에게 위 금원의 범위 내에서 위 피고가 주차관리인에 대한 급여로 주장하는 34,500,000원(= 피고가 주장하는 월 급여 1,500,000원 × 23개월)을 부당이득금으로 반환할 의무가 있다. 따라서 피고 C의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서만 이유 있다.

1	2014-01-06	1,700,000원	13	2015-03-05	1,700,000원
2	2014-02-06	1,700,000원	14	2015-04-04	1,700,000원
3	2014-03-04	1,700,000원	15	2015-05-04	1,700,000원
4	2014-04-04	1,700,000원	16	2015-06-05	1,700,000원
5	2014-06-05	1,700,000원	17	2015-07-04	1,700,000원
6	2014-07-07	1,700,000원	18	2015-08-05	1,700,000원
7	2014-08-05	1,700,000원	19	2015-09-05	1,700,000원
8	2014-09-05	1,700,000원	20	2015-10-05	1,700,000원
9	2014-11-04	1,700,000원	21	2015-11-05	1,700,000원
10	2014-12-05	1,700,000원	22	2015-12-05	1,700,000원
11	2015-01-05	1,700,000원	23	2016-01-06	1,650,000원

1	2014-01-06	1,700,000원	13	2015-03-05	1,700,000원
12	2015-02-05	1,700,000원			
합계	39,050,000원				

이에 대하여 원고들은 피고 C가 이 사건 건물에 대한 관리사무의 일환으로서 임대인인 원고들을 대신하여 주차관리인에게 급여를 지급하였다고 하더라도, 원고들이 피고 C에게 그 대가로서 5층 관리실을 무상으로 사용토록 해주었으므로, 원고가 법률상 원인 없이 위와 같은 이익을 얻은 것이 아니라는 취지로 주장한다. 그러나 주차관리인의 월급(월 1,500,000원)과 5층 관리실의 면적(약 4평, 13.22㎡) 등에 비추어 볼 때, 원고들이 피고 C에게 위 관리실의 사용대가로 위 피고가 주차관리인에게 지급한 월 급여를 충당한다는 당사자 사이의 의사합치가 있었다고 보기 어려우므로, 원고들의 위 주장은 이유 없다.

㉠ 다음으로, 피고 C가 원고들을 대신하여 이 사건 건물의 관리업무를 하였고, 그로 인하여 원고들이 자신의 관리인 월 급여 500,000원 상당의 이익을 얻었는지에 관하여 살펴본다. 피고 C가 제출한 증거만으로 피고 C가 원고들을 대신하여 이 사건 건물의 관리업무를 적절히 수행하였고, 그로 인하여 원고들이 관리인 월 급여 상당의 이익을 얻었다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 위 피고가 주장하는 월 급여 금액을 특정할만한 아무런 증거가 없다. 따라서 피고 C의 이 부분 주장은 이유 없다.

② 다른 임차인들의 체납 공과금(전기세, 수도세) 대납

살피건대, 을가 제3, 14, 15, 16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C가 대납한 이 사건 건물의 다른 임차인들의 전기세 및 수도세는 원고들이 아닌 해당 임차인들의 전기 및 수도의 사용으로 인하여 부과된 것이고, 위 피고는 원고들이 아닌 다른 임차인들로부터 대납한 금원을 받아온 사실을 인정할 수 있다. 그러므로 피고 C가 주장하는 자신의 체납 공과금 납부행위에 따른 이익의 귀속주체는 임대인인 원고들이 아니라 이 사건 건물의 다른 임차인들이라 봄이 타당하다.

따라서 원고들이 피고 C의 위 납부행위로 이익을 얻었음을 전제로 하는 피고 C의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

③ 임대인이 부담할 의무가 있는 건물 관리비용 등의 대납

살피건대, 을가 제55, 59호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C가 별지5 계산표에 따라 주장하는 건물 관리비용 중 아래 표와 같이 실제 그 비용 명목으로 합계 6,580,980원을 지출한 사실을 인정할 수 있다. 이러한 지출비용은 제1 임차건물이 아닌 이 사건 건물 전체(공용부분 포함)를 유지·관리하기 위한 비용으로 보일 뿐만 아니라, 원고들과 피고 C는 제1 임대차계약 당시 그 특약사항으로 "관리비 및 부가세는 월세에 포함된다(제12조)."라고 약정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 건물의 소유자인 원고들은 공동하여 피고 C에게 위 피고가 실제 대납한 관리비용 합계 6,580,980원을 부당이득금으로 반환할 의무가 있다.

1	승강기 유지·관리 및 검사 비용	2014-01-21	750,000원
2	2015-01-13	1,620,000원	
3	2015-04-27	660,000원	
4	2016-01-21	1,800,000원	
5	2016-01-21	116,490원	
6	소방관리 비용	2014-03-03	116,490원
7	2014-01-07	300,000원	
8		2014-03-03	48,000원
9	주차설비 비용	2014-03-03	154,000원
10	청소 비용	2014-03-07	308,000원
11	2015-03-17	408,000원	
12	소방배관 공사비용	2014-11-30	300,000원
합계	6,580,980원		

피고 C 주장의 나머지 부분(별지5 계산표 참조)에 관하여 살피건대, 위 피고가 또는 위 피고의 요청에 의하여 일방적으로 작성한 서면에 불과한 을가 제2, 12, 17, 28, 31, 43, 46, 56, 61호증의 각 기재만으로는 피고 C가 이 사건 건물의 임대인인 원고들이 납부할 의무가 있는 각종 건물 관리비용 등을 대신 납부하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

특히 피고 C가 원고들을 대신하여 납부하였다고 주장하는 전기세 등 각종 세금의 경우, 이는 피고 C를

포함한 다른 임차인들이 사용한 전기 등에 대하여 부과된 것으로 보일 뿐만 아니라 이 사건 건물의 관리비용으로 소요된 비용이라는 점을 인정할 자료가 없다. 원고들과 피고 C는 제1 임대차계약 당시 각종 세금 및 부담금에 대하여는 임차인인 위 피고가 사업장 면적비율대로 부담하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고 C의 이 부분 주장은 위 인정범위 내에서만 이유 있다.

(4) 결국 피고 C는 원고들에 대하여 41,080,980원(= 주차관리인의 월급 34,500,000원 + 건물 관리비용 6,580,980원)의 부당이득 반환채권을 가지고 있다. 그러므로 피고 C의 상계 의사표시에 따라 자동채권인 위 반환채권은 수동채권인 원고들이 피고 C에 대한 2015. 3.분 이후의 차임 상당의 부당이득 반환채권과 대등액 범위 내에서 상계되었다. 다만 그 계산의 편의상 피고 C의 연체 차임 등에 충당되고 남은 위 피고의 원고들에 대한 지급금 6,529,623원(위 나.의 라)항 참조)도 포함하여 함께 계산하기로 한다.

위 사항을 고려하여 계산하면, 피고 C의 위 부당이득 반환채권과 위 잔존 지급금은 원고들의 2015. 3.분부터 2015. 7.분까지(총 5개월) 차임 상당의 부당이득 반환채권 45,000,000원(= 월 차임 9,000,000원 × 5개월)과 대등액 범위 내에서 상계되고, 그 중 2,610,603원(= 41,080,980원 + 6,529,623원 - 45,000,000원)이 남게 된다.

바) 권리금 기타 시설비 채권(순번 6)

피고 C는, 제1 임차목적물의 전 임차인인 I로부터 2011. 9. 30. 이 사건 목욕탕 시설물 일체를 권리금 300,000,000원을 주고 구입하였고, 이 사건 건물은 현재 같은 금액 상당의 객관적인 가치증가가 인정되는 이상, 제1 임대차계약의 해지로 인하여 원고들은 법률상 원인 없이 위와 같은 이득을 취득한 것으로 봄이 타당하므로, 원고들은 공동하여 피고 C에게 위 권리금 300,000,000원을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 위 주장처럼 설령 피고 C가 이 사건 목욕탕의 전 임차인에게 권리금 명목으로 300,000,000원을 지급하였다고 하더라도, 한편 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 전 임대인 E과 피고 C 사이에 체결된 제1 임대차계약의 기간은 5년(2011. 12. 2. ~ 2016. 12. 2.)인데, 피고 C는 2011. 12. 2.부터 위 기간 만료일 무렵인 당심

변론 종결일 2016. 12. 1.까지도 제1 임차건물에서 이 사건 목욕탕을 정상적으로 운영하고 있는 점, ② 위 300,000,000원은 이 사건 목욕탕의 유형·무형의 재산적 가치에 대한 대가로 권리금 기타 시설비 명목으로 위 피고가 종전 이 사건 목욕탕 업주에게 지급된 것이므로, 임대인인 원고들이 그 가치를 이용하였다고 볼 수 없는 점, ③ 위 권리금과 관련된 시설비 등은 종전 업주가 이 사건 목욕탕의 영업을 위하여 투자한 비용 등이라 할 것인데, 이 사건 건물의 객관적인 가치도 위 권리금 상당으로 증가하였음을 인정할 아무런 자료가 없는 점, ④ 오히려 위 피고는 원고들과의 제1 임대차계약 당시 이 사건 목욕탕에 대한 권리금 일체를 원고들에게 구할 수 없다는 점에 대하여 명시적으로 약정한 점 등을 종합하면, 제1 임대차계약이 2013. 11. 중순경 해지되었다 하더라도, 피고 C가 주장하는 사정만으로 위 피고가 권리금 300,000,000원에 상당하는 손해를 입었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

따라서 피고 C의 이 부분 주장은 이유 없다.

사) 필요비 및 유익비 채권(순번 7)

피고 C는, 제1 임차건물을 임차하여 사용하면서 보일러 온수탱크를 교체하는 등으로 아래 표와 같이 합계 77,000,000원을 지출하였고, 이로 인해 이 사건 건물 전체의 객관적 가치가 증가하였으므로, 원고들은 피고에게 위 지출 금액 또는 증가한 현존 가치를 필요비 또는 유익비로서 상환할 의무가 있다고 주장한다.

1	전기온수 보일러, 온수탱크 교체	10,000,000원
2	전기히트 펌프시스템 설치	30,000,000원
3	가스보일러 보온 통 교체	6,000,000원
4	버너 교체	6,000,000원
5	전기배선 교환	8,000,000원
6	천장 공사	10,000,000원
7	방수 공사	7,000,000원
합계	77,000,000원	

살피건대, 피고 C의 위 주장 자체는 물론 당심 감정인 J의 감정 결과와 변론 전체의 취지에 의하면, 위

피고가 위와 같이 지출한 비용은 임차인으로서 이 사건 건물의 객관적인 가치 증대가 아닌 이 사건 목욕탕 영업을 위한 목적으로 지출된 것이 분명해 보일 뿐만 아니라, 을가 제63호증의 각 기재, 당시 감정인 J의 감정 결과만으로는 위 피고가 위와 같은 명목으로 합계 77,000,000원을 지출하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

더구나 임대차계약과 관련하여 임대인의 비용상환의무에 관한 민법 제626조는 임의규정으로서 임차인이 임대인에 대하여 필요비, 유익비 등 비용상환청구를 사전에 포기하는 약정은 유효하다(대법원 1996. 8. 20. 선고 94다44705, 44712 판결 참조). 그런데 이 사건의 경우 피고 C는 원고들과 제1 임대차계약 당시 위 계약이 종료된 경우 제1 임차건물을 원상회복하여 반환하기로 하면서 필요비, 유익비 상환청구권을 모두 포기하기로 명시적으로 약정한 사실(제1 임대차계약서 제5조, 제15조 참조)은 앞서 본 바와 같다. 그러므로 가사 피고 C가 위와 같은 금원을 지출하였고, 위 금원 전부 또는 일부가 이 사건 건물 자체에 대한 필요비 또는 유익비에 해당한다 하더라도, 위 피고는 원고들을 상대로 그 비용의 상환을 구할 수 없다.

따라서 피고 C의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

다. 소결

결국 피고 C는 원고들로부터 공동하여 임대차 보증금 120,000,000원에 위 피고의 부당이득 반환채권액 중 앞서 상계하고 남은 2,610,603원을 더한 122,610,603원에서 변제 또는 상계충당된 기간의 다음 달인 2015. 8. 14.부터 위 피고가 제1 임차건물을 인도하는 날까지 월 9,000,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 공제하고 남은 나머지 금원을 지급받음과 동시에 원고들에게 위 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 피고 C의 원고들에 대한 반소청구

가. 피고 C의 주장

1) 제1 임차건물의 임대인인 원고들이 수선의무를 제대로 이행하지 아니함으로써, ① 피고 C는 이 사건 목욕탕 내부의 펌프 모터 교체, 천장누수 방지작업 등의 비용으로 수리비 합계 13,306,300원을 지출하였으므로, 원고들은 공동하여 위 피고에게 그 수리비를 상환할 의무가 있다. ② 위 피고는 이 사건 건물에 설치된 소방라인 밸브 펌프의 고장으로 누수가 발생한 2013. 5.경부터 2014. 4.경까지

합계 10,000,000원의 수도세를 추가로 지출하는 손해를 입었으므로(2012년 월 평균 924,195원 부과되던 수도요금이 당시 월 평균 2,023,770원 부과되었다), 원고들은 공동하여 위 피고에게 이를 배상할 의무가 있다. ③ 위 피고가 이 사건 건물의 하자 등으로 이 사건 목욕탕 영업을 제대로 하지 못하여 이 사건 목욕탕의 손님이 감소함으로써 2012년 615,395,668원이던 매출액이 2014년 574,277,820원으로 줄어드는 등 연 40,000,000원의 상당의 영업이익이 감소하는 손해를 입었는데, 그 중 4,000,000원이 순영업이익(영업이익의 10%)에 해당하므로, 원고들은 공동하여 위 피고에게 400,000,000원의 손해를 배상할 의무가 있다.

따라서 주위적으로, 피고 C는 원고들을 상대로 합계 27,306,300원(13,306,300원 + 10,000,000원 + 4,000,000원)의 손해배상금 등의 지급을 구한다.

2) 설령 원고들과 피고 C 사이에 제1 임대차계약이 종료되었다고 하더라도, 위 피고는 기존에 목욕탕 등으로 운영되던 제1 임차건물을 E으로부터 임차하면서 전 임차인으로부터 그가 자신의 비용으로 부속한 시설을 권리금 3억 원에 매수하였고, 그 뒤 이 사건 목욕탕 영업을 하면서 위 피고의 비용으로 이 사건 건물의 내부에 보일러 온수탱크, 전기 히터 펌프시스템 등을 설치하였는데, 위와 같이 부속된 각 시설물은 이 사건 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오는 것이므로, 원고들은 위에서 인정되는 수리비 상환 및 손해배상 의무에 더하여 민법 제646조 제1항에 따라 이를 매수할 의무가 있다.

그런데 임대인의 대금 지급의무와 임차인의 부속물 인도의무는 서로 동시이행관계에 있으므로, 예비적으로 피고 C는 원고들을 상대로 위 피고가 원고들에게 제1 임차건물을 인도함과 동시에 위 피고에게 합계 206,404,300원(위 손해배상금 등 27,306,300원 + 위 피고가 설치한 각 시설물의 매매대금 179,098,000원)의 지급을 구한다.

나. 주위적 반소청구에 관한 판단

1) 건물 공사비용 등 상환금 주장(① 부분) 가) 관련 법리

임대차계약에 있어 임대인은 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하게 하는 것이므로, 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있는 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면, 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에

의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면, 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이다(대법원 2012. 6. 14. 선고 2010다89876, 89883 판결 등 참조).

나) 판단

(1) 살피건대, 을가 제33 내지 37호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C가 이 사건 목욕탕의 영업을 위하여 수리비 등의 명목으로 아래 표와 같이 합계 10,374,000원을 지출한 사실을 인정할 수 있다.

1	2012-06-08	1층 천정공사	2,525,000원
2	2013-04-21	펌프모터 수리비용	1,200,000원
3	2013-11-12	전기 공사비용	5,540,000원
4	2015-02-14	전기 공사비용	1,109,000원
합계	10,374,000원		

그러나 앞서 든 증거들 및 제1심 법원의 현장검증 결과, 당시 감정인 J의 감정 결과를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 C가 지출한 위 각 비용은 이 사건 건물 자체의 수선이나 보수를 위하여 지출한 것이라기 보다는 위 피고 자신의 이 사건 목욕탕 영업을 위하여 지출한 비용으로 보이는 점, ② 위 표 순번 1, 2의 각 비용은 원고들이 이 사건 건물의 소유권을 취득하기 전에 이미 지출된 것이므로, 원고들에게 이에 대한 수선의무가 있었다고 보기 어려운 점, ③ 위 표 순번 1, 3, 4의 각 비용에 대하여 피고 C는, 이 사건 건물의 경우 그 노후화 등으로 인해 상시적으로 누수가 발생하였고, 그로 인해 누전과 화재 등이 발생하여 지출한 비용이라는 취지로 주장하나, 위 지출 내역 외에는 그 지출의 목적과 경위 등을 특정할만한 아무런 자료가 없는 점, ④ 이 사건 건물 누수의 직접적인 원인은 이 사건 목욕탕 바닥의 균열 및 그 영업상 다량의 물을 사용함으로 인하여 발생한 것으로 추측되는바, 특히 제1 임차건물은 건축 당시 금융업소 및 사무소의 용도였음에도 불구하고, 위 건물의 전 임차인 측이 목욕탕(헬스장)으로 영업하고자 2001년경 지반 보강공사, 누수 공사 등 용도 변경공사를 진행하였는데, 해당 공사가 일부 부실하게 진행되어 위와 같은 누수가 이어지는 것으로 보이므로, 설령 피고 C의 주장처럼 이 사건 건물의 누수에 의하여 위 각 비용을

지출하였다고 하더라도, 이는 임대인인 원고들의 수선의무 불이행이 그 원인이라기보다는, 이 사건 목욕탕 영업을 최종 양수한 위 피고 측의 영역에서 발생하는 문제에 기인한 것으로 판단되는 점을 고려해보면, 앞서 인정된 사실만으로는 원고들의 수선의무 불이행으로 위 각 비용을 지출하였다는 위 피고의 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(2) 나아가 피고 C는 이 사건 건물에 설치된 주차기 등을 이용하는 과정에서 발생한 주차사고 관련 수습비용(차량 수리비, 렌트비)으로 합계 2,348,000원, 폐수배관 교체비용으로 13,306,300원을 각 지불하였다고 주장한다. 그러나 차량견적서, 공사견적서 등에 불과한 을가 제38 내지 41호증의 각 기재만으로는, 위 피고의 고객이 이 사건 건물의 이용과정에서 주차사고가 발생하였거나, 위 피고가 원고들을 대신하여 그 수리비 또는 공사대금 등의 명목으로 위 각 금원을 지출하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(3) 따라서 피고 C의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 수도요금 관련 손해배상 주장(② 부분) 채무불이행으로 인한 손해배상의 범위를 정함에 있어서는 채무불이행과 손해와의 사이에 자연적 또는 사실적 인과관계가 존재하는 것만으로는 부족하고, 상당 인과관계가 있어야 한다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2010다81315 판결 등 참조).

살피건대, 을가 제20, 21, 22호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물에 설치된 소방라인 밸브 펌프의 작동이 불량하고, 일부 누수가 발생한 사실은 인정된다. 그러나 이로 인해 피고 C가 주장하는 위 과도한 수도요금이라는 손해가 발생하였음을 인정할 뚜렷한 증거가 없을 뿐만 아니라, 위 피고가 주장하는 손해액 전부가 원고들의 수선의무 불이행과 상당 인과관계가 있다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 C의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 영업이익 손실 관련 손해배상 주장(③ 부분) 가) 관련 법리

민법 제623조에 의하면, 임대인은 임차인에게 임대목적물을 사용·수익에 적합한 상태로 인도하는 것은 물론, 목적물을 인도한 후에도 임차인의 사용수익을 방해하지 아니할 소극적인 의무뿐만 아니라 사용수익에 필요한 상태를 유지하도록 노력하여야 하는 적극적인 의무를 부담한다. 따라서 임대인이 이러한 사용·수익하게 할 의무를 위반한 때에는 당연히 채무불이행에 기초한 손해배상의 책임이 있다.

그리고 임대인의 수선의무 이행지체에 따른 휴업손해의 범위는 임대인의 수선이 필요한 임차목적물에서 임차인이 해당 지체기간 동안 영업을 계속하였더라면 얻을 수 있었던 영업이익을 기준으로 산정하여야 한다(대법원 2004. 3. 25. 선고 2003다20909, 20916 판결 참조).

나) 판단

원고들의 수선의무 위반으로 인하여 피고 C가 주장하는 손해인 영업손실 4,000,000원 상당을 입었는지 여부에 관하여 보건대, 이 사건 건물에 설치된 주차기 및 소방라인 밸브펌프 등에 일부 하자가 발생하였음에도 원고들이 이를 수리하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 이러한 원고들의 수선의무 위반으로 피고 C가 운영하는 이 사건 목욕탕의 영업이익이 현저하게 감소되는 등의 손해를 입었다고 인정할 만한 뚜렷한 증거가 없다. 그뿐만 아니라 설령 위 피고의 주장처럼 2012년 이 사건 목욕탕의 매출액이 615,395,668원이었음에 반해 2014년 그 매출액이 574,277,820원으로 감소하였다고 하더라도, 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 위 수선의무 불이행이 위와 같은 매출액 감소의 유일한 원인이라고 보기는 어려운 점, ② 영업이익은 매출액 중 영업에 필요한 제반 비용을 공제한 나머지 금액이라 할 것인데 위 피고는 영업에 필요한 제반 비용을 산정하기 위한 객관적 자료를 제출하고 있지 아니한 점, ③ 원고들이 제1 임대차계약이 해지된 이후에도 현재까지 이 사건 제1 임차건물을 계속하여 사용하면서 이 사건 목욕탕의 영업을 계속한 것으로 보이고, 달리 이 사건 건물의 수리나 보수를 위하여 위 목욕탕의 영업을 중단하였다는 등의 사정을 찾을 수 없는 점 등을 고려해보면, 원고들의 수선의무 불이행으로 인하여 위 금액 상당의 영업손실을 입었다는 위 피고의 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 C의 위 주장 역시 이유 없다.

다. 예비적 반소청구에 관한 판단

1) 예비적 반소청구 중 주위적 반소청구와 같이 원고들을 상대로 합계 27,306,300원의 수리비 상환 및 손해배상을 구하는 부분은 앞서 본 바와 같이 모두 이유 없다.

2) 예비적 반소청구 중 피고 C의 부속물 매수청구권 행사 부분에 대하여 살펴본다. 임대차계약이 임차인의 채무불이행으로 인하여 해지된 경우에는, 임차인은 민법 제646조에 의한 부속물

매수청구권이 인정되지 아니한다(대법원 2015. 8. 13. 선고 2013다75229 판결 등 참조).

제1 임대차계약은 임차인인 피고 C의 차임 지급 연체로 인한 채무불이행을 이유로 해지된 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러므로 가사 위 피고의 제1 임차건물에 대한 부속물이 인정된다고 하더라도, 위 피고는 원고들을 상대로 그에 관한 부속물 매수청구권을 행사할 수 없다.

따라서 이와 다른 전제에 있는 피고 C의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 원고들의 피고 D에 대한 본소청구

가. 당사자의 주장

1) 원고들 원고들은 제2 임차건물의 임차인인 피고 D의 차임 연체를 이유로 제2 임대차계약을 해지하므로, 위 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있고, 원고들은 피고에게 이 사건 임대차 보증금 50,000,000원을 반환할 의무가 있는데, 위 각 의무는 서로 동시이행 관계에 있다. 그러나 위 피고는 2013. 8. 14.부터 현재까지 월 차임 2,500,000원을 전혀 지급하지 아니하였으므로, 제2 임대차계약의 보증금 50,000,000원은 2015. 3. 14.까지의 연체 차임 또는 차임 상당의 부당이득에 모두 충당되어 소멸되었다.

따라서 피고 D은 원고들에게 제2 임차건물을 인도하고, 2015. 3. 15.부터 위 건물의 인도완료일까지 약정 차임인 월 2,500,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 D 가) 원고들이 전 임대인인 E로부터 이 사건 건물을 매수하면서 제2 임대차계약을 승계하였으나, 이를 위 피고에게 고지하지 않는 등으로 차임채권의 채권자가 불분명한 상태에 처하여 원고들에게 차임을 지급하지 않은 것이므로, 원고들이 차임 연체를 이유로 제2 임대차계약을 해지하는 것은 부당하다.

나) 제2 임차건물에 누수 및 단전 등이 발생하여 피고는 원고들에게 이를 수선하여 달라고 요구하였으나, 원고들은 이를 이행하지 아니하였는바, 임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 사용할 수 없을 경우에 임차인은 그 사용이 지장이 있는 한도 내에서 차임의 지급을 거절할 수 있으므로, 위 피고의 차임 연체를 이유로 한 원고들의 해지통고는 효력이 없다.

나. 판단

1) 관련 법리 임대차계약에 있어서 목적물을 사용·수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임지급의무는 상호 대응관계에 있으므로, 임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 사용할 수 없는 경우에는 임차인은 그 사용에 지장이 있는 한도 내에서 차임의 지급을 거절할 수 있다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다41069 판결 등 참조). 다만 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면, 임대인은 수선의무를 부담하지 아니하고, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면, 임대인은 수선의무를 부담한다(대법원 2012. 6. 14. 선고 2010다89876 판결 등 취지 참조).

2) 판단 살피건대, 갑 제2호증, 을나 제9, 10호증의 각 기재 및 영상, 제1심 증인 H의 증언, 제1심 법원의 현장검증 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 고려하면, 제2 임차건물은 누수와 그로 인한 단전으로 피고 D이 임차한 용도인 식당으로 사용하기에 사실상 불가능한 상태로 보이고, 이러한 누수 현상을 제거하기 위해서는 상당한 비용이 소요될 것으로 보여 임대인인 원고들이 적극적인 수선의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

따라서 피고 D이 원고들에게 2013. 8. 14.부터 차임을 지급하지 아니한 것은 앞서 본 법리에 비추어 보면 정당하므로, 피고 D의 차임 연체를 이유로 한 제2 임대차계약이 해지되었음을 전제로 하는 원고들의 제2 임차건물의 인도 및 미지급 차임 및 차임 상당의 부당이득금 청구는 모두 이유 없다.

① 제2 임차건물 내 주방 부분의 천장 면에 균열이, 천장과 벽체가 접하는 부분에서 광범위한 누수와 백화현상(콘크리트 속에 포함된 석회분이 물과 결합하여 수산화석회로 되어 공기 중의 탄산가스 또는 콘크리트 속의 유형분과 결합하여 생긴 흰가루로 나타나는 현상을 말함)이 각 관찰되었고, 천장에서 누수된 물이 주방의 바닥으로 떨어지고 있었다. 객실 부분의 천장에도 균열이 관찰되었으며, 균열 부분에 누수의 흔적과 물방울이 맺혀 있었다.

② 위와 같은 누수로 인하여 이 사건 제2 임차건물 내에 설치된 누전차단기가 전원을 차단한 상태였다.

③ 제2 임차건물의 누수현상은 2013. 2.경부터 그 정도가 심해졌고, 이러한 누수와 단전으로 식당의

정상 영업이 불가능하였다. 급기야 피고 D은 2014. 7. 이후부터 당심 변론 종결일 현재까지 위 'G'의 영업을 중단한 상태이다.

④ 이 사건 건물에 대한 건축물대장에는 공중목욕탕이 설치되어 운영 중인 이 사건 건물 2층의 용도가 '금융업소'로 기재되어 있다. 현재 이 사건 목욕탕이 운영 중인 제1 임차건물은 원래부터 목욕탕 건물로 건축되어 사용된 것이 아니라 은행 건물 등으로 사용하던 것을 용도변경 공사 등을 통하여 구조를 보강하여 목욕탕으로 이용하고 있는 것이다. 당초 목욕탕으로 신축되는 건물은 목욕탕 내 각종 탕의 중량 등을 감안하여 그 용도에 적합하게 설계가 이루어지므로, 용도변경 공사를 하는 경우에는 공사 당시에 구조적 보완이 필요함은 물론 그 이후에도 지속적인 보완이 필요해 보인다.

⑤ 그런데 위 누수는 이 사건 건물 2층에 있는 목욕탕의 바닥과 연결된 천장 바닥면의 균열 부분이 그 직접적인 원인으로 보이고, 여기에는 제2 임차건물의 바로 위층인 이 사건 목욕탕 부분이 최초 신축될 당시 은행 점포(금융업소) 용도로 설계·시공되었고, 이후 목욕탕으로 개조되어 사용되면서 누수를 유발하는 원인이 되었을 것으로 보인다.

⑥ 위와 같이 누수의 원인이 건물의 구조적인 문제에 기인하는 점, 백화현상까지 관찰되는 점, 현재도 위 누수가 해결되지 않은 채 진행 중인 점 등에 비추어 보면, 제2 임차건물에 존재하는 누수 현상을 일시적인 현상으로 보기 어렵고, 원고들이 이 사건 건물에 대한 소유권을 취득하기 이전부터 지속적으로 진행되었을 것으로 보인다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 피고 C에 대한 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고들의 피고 C에 대한 나머지 본소청구, 피고 D에 대한 각 청구 및 당심에서 추가된 피고 C의 원고들에 대한 주위적·예비적 반소청구는 각 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 제1심 판결 중 피고 C에 대한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 위 부분을 주문 제1의 가. 나.항과 같이 변경하고, 제1심 판결 중 피고 D에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 이에 대한 원고들의 피고 D에 대한 각 항소 및 당심에서 추가된 피고 C의 원고들에 대한 주위적·예비적 반소청구는 각 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사허용구

판사오범석

판사이지연

별지