

임차인의 원상회복의무의 이행이 완료되지 않은 사안에서, 스스로 원상회복 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당 액을 초과하는 손해를 주장한 임대인의 청구가 기각된 사 례

2022.07.15

임차인은 임대인으로부터 상가건물을 임차하여 사용하여 왔습니다. 이후, 당사자들은 임대차기간을 연장하지 않기로 합의하였고, 그에 따라 임차인은 원상복구공사를 진행하였으나, 누수 및 구조안전 문제에 대한 책임소재와 관련하여 다툼이 발생하였습니다.

이러한 상황에서, 임차인은 원상복구를 완료하였음을 전제로 임대인에게 상가건물을 명도하겠다는 의사를 밝히며 출입문 열쇠를 전달하고자 하였으나, 임대인은 원상복구가 완료되지 않았다고 주장하면서 출입문 열쇠의 수령을 거부하였습니다. 이에 임차인은 법무법인(유) 세종에 자문을 구하였고, 법무법인(유) 세종은 임차인을 대리하여 임대인에게 내용증명을 보내 “건물 출입문 열쇠를 요청하면 바로 전달하겠다”는 의사를 재차 전달하였습니다.

이와 관련하여, 임대인은 임차인을 상대로 원상회복의무 불이행으로 인하여 이 사건 건물을 임대하지 못함으로써 발생한 임대료 상당의 손해배상을 구하는 소를 제기하였습니다. 소송과정에서 원상회복의무 불이행 여부 및 소요 비용에 관한 감정이 진행되었는데, 임대인은 현장 조사 절차가 진행될 때까지도 원상복구가 완료되지 않았음을 이유로 출입문 열쇠의 수령을 거부하다가 현장조사 이후에 따로 열쇠공을 불러 건물의 시건장치를 새로이 한 후, 그 때부터 비로소 상가건물에 대한 점유를 이전받은 것이라고 임차인에게 일방적으로 통보하였습니다.

한편, 감정결과 원상회복공사가 일부 완료되지 않았다는 사실이 확인되었고, 감정인은 잔여 공사에 소요되는 기간을 45일로 산정하였습니다. 그럼에도 불구하고 임대인은 감정인의 현장조사일까지 상가건물을 인도받지 못하였으므로 임대차계약 종료일 다음날부터 감정인의 현장조사일까지 약 8개월 기간 동안의 임대료 상당액이 자신이 입은 손해라고 주장하였습니다.

법무법인(유) 세종은, 기존 대법원 판결(대법원 1999. 12. 21. 선고 97다15104 판결)을 인용하여 임대차 종료시 임차인의 원상회복의무의 이행지체로 인하여 임대인이 입은 손해는 ‘이행지체일로부터 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액’으로 한정되고, 그 기간을 넘어 실제 원상회복이 완료될 때까지의 임대료 상당액 전부가 손해가 될 수 없음을 적극적으로 주장하였습니다. 특히, 법무법인(유) 세종은 이 사건의 경우 임차인이 수차례에 걸쳐 임대인에게 명도의사를 밝히며 출입문 열쇠를 전달하려고 하였으나, 임대인이 원상회복이 완료되지 않았다는 이유만으로 이를 거부하였다는 점을 그간 임차인이 임대인과 주고받은 문자, 이메일, 내용증명 등을 통하여 상세히 설명하였습니다.

그 결과, 제1심은 이러한 법무법인(유) 세종의 주장을 받아들여, 원상회복의무 지체로 인한 임차인의 손해배상책임을 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간인 45일의 임대료 상당액으로 제한하고, 이를 초과한 임대인의 청구는 모두 기각하는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결에 대해 임대인이 항소하지 않아 그대로 확정되었습니다.

<쟁점 및 판시>

대법원은, 위 판결에서 “임대차 종료시 임차인의 원상회복의무 이행지체로 인하여 임대인이 입은 손해는 이행지체일로부터 임대인이 실제로 원상회복을 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액이라 할 것”이라고 판시하고 있습니다. 이 대법원 판결은 임차인이 원상회복의무의 이행을 다하지 않고 있다는 이유만으로 만연히 원상회복이 되기만을 기다린 채 원상회복이 될 때까지의 임대료 전액을 손해배상으로 청구할 수는 없다는 것으로, 임대인 스스로 원상복구 조치를 취함으로써 원상복구 지연으로 인한 손해를 최소화하여야 한다는 점을 분명히 한 것입니다.

본 사안에서는 위 대법원 판결과 관련하여, (i) 임대인이 원상복구가 되지 않았음을 이유로 점유를 인도받는 것을 거부한 경우에도, 위 대법원 판결의 판시취지가 그대로 적용되는지, (ii) 원상회복의무의 범위와 소요비용에 관하여 당사자들 간에 다툼이 있어 감정절차의 진행이 불가피한 경우에도, 감정에 소요되는 기간을 고려하지 않고 원상회복에 소요되는 기간에 대해서만 손해를 전보받을 수 있는 것인지가 문제가 되었습니다.

법무법인(유) 세종은 (i) 비록 원상복구가 완료되지 않았다고 하더라도 임차인이 임대목적물의 점유를 이전하고자 한 이상, 임대인이 점유를 이전받아 스스로 원상복구를 하는 것은 충분히 가능한 것이고 또한, (ii) 원상복구의 범위 및 소요비용과 관련해서는 임대인과 임차인 사이에 다툼이 있을 수밖에 없는데, 이러한 경우에 감정절차에 소요되는 기간에 대해서까지 손해배상을 구하는 것은 대법원 판결의 판시취지에 부합하지 않다는 것을 적극적으로 주장하여 재판부를 설득하였고, 이러한 주장이 받아들여져 법원은 임차인의 손을 들어주는 판결을 선고하였습니다.

이 사건의 경우, 임대인은 추후 임차인으로부터 임대료 상당의 손해를 모두 전보 받을 수 있을 것을 자신하여 약 8개월 간 고의로 출입문 열쇠 수령을 거부하는 소송 전략을 취하였으나, 결과적으로 그러한 전략이 실패하여 장기간 상가건물을 임대하지 못하는 손실을 입게 되었습니다.

만약 임대인이 분쟁 초기부터 위 대법원 판결의 판시 취지를 면밀히 검토, 분석했다면, 이와 같은 법정 분쟁에까지 이르지 아니하였을 것이고 또 장기간 상가건물을 임대하지 못하게 됨으로써 발생하는 피해도 최소화할 수 있었을 것입니다. 이러한 점에서 이 사건은 분쟁 초기단계에서 법률자문과 소송전략의 수립이 얼마나 중요한지를 잘 보여주는 사례라 하겠습니다.

이 사건과 같은 임대차 관련 분쟁의 경우, 임대인과 임차인 사이에 감정의 골이 깊어 분쟁 초기에 선불리 잘못 판단하고, 그러한 잘못된 판단이 소송 과정에서도 계속 이어지는 경우가 많습니다. 따라서 임대차 관련 분쟁에 있어서는 사건 초기부터 경험이 많은 변호사를 찾아 적극적으로 자문을 구하고, 법원이 확립한 기준에 따라 안전하고 신중하게 행동하여 불필요한 손실을 입지 않도록 주의할 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.