

허윤 변호사의 모르면 당하는

法 (11)

원상회복 문제로 보증금 환불을 거부한다면?

A씨는 계약 기간이 끝나서 임대인에게 임대차보증금을 돌려달라고 요구했다. 그런데 임대인은 음식점의 주방 시설과 숯불시설을 원상회복하지 않았다며 보증금 반환을 거절하고 있다. A씨는 어떻게 해야할까.

상가 계약이 끝난 후 A씨의 상황처럼 원상회복의무를 둘러싸고 소송이 발생하는 경우가 많습니다. 원상회복을 안 했으니 보증금을 줄 수 없다는 임대인 입장에 대해 어떻게 대처해야 할까요.

일단 보증금 반환이 가능한 지 살펴봅시다. 법원은 원상회복의무와 보증금반환 문제가 충돌하는 경우 원상회복을 해야하는 부분이 사소한 지, 아니면 중대한 부분인지에 따라 다른 판단을 합니다. 즉 임차인이 이행하지 않은 원상회복 의무가 사소한 부분이고 그로 인한 손해 배상액도 근소할 경우, 임대인은 잔존 임대보증금 전액에 대해 반환을 거부할 수는 없습니다. 따라서 사소한 원상회복 의무가 이행되지 않은 경우 보증금에서 원상회복 비용을 제외하고 나머지를 반환해야 하는 것이지요.

그렇다면 위와 같이 원상회복의무가 계약서에 명시된 상황에서 A씨가 보증금에서 제외된 주방시설 및 숯불시설 비용을 임대인에게 청구할 수는 없을까요. 이는 필요비/유익비 청구, 부속물매수청구와 관련된 문제입니다.

통상 임대차 계약서에는 계약이 만료될 때 점포를 원상회복하여야 한다는 특약이 들어가는 경우가 많습니다. 이러한 특약이 있는 경우에는 건물의 보존에 의해 들어간 필요비나 건물의 가치를 증가시킨 유익비를 청구하기는 어렵습니다. 특약 자체가 임차인의 필요비와 유익비 청구를 막기 위해 만들어졌기 때문입니다.

그러나 임차인이 설치한 모든 시설에 대해서 청구하지 못하는 것은 아닙니다. 만약 설치한 시설이 부속물로 판단된다면 그 비용을 청구하여 받을 수 있습니다.

부속물이란 임대인의 동의를 얻거나 임대인으로부터 매수한 물건을 의미합니다. 예를 들면 음식점 용도의 상가에서의 주방시설, 주택용 건물의 보일러 등이 있습니다. 이러한 시설을 임대인의 동의를 얻어 설치하거나 임대인으로부터 매수하였다면 부속물매수청구권을 행사해 그 비용을 돌려받을 수 있는 것이지요. 그러나 한가지 주의할 점은 임차인이 부속물매수청구를 하기 위해서는 계약서를 위반한 사실이 없어야 한다는 점입니다.

A씨가 주방시설 등을 임대인의 동의를 얻어 설치하거나 임대인으로부터 매수하였다면 그 비용은 유익비/필요비에 해당하지 않으므로 임대인에게 청구가 가능한 것이지요.

결론적으로 A씨는 주방시설 등이 부속물에 해당한다면 부속물매수청구권을 주장하며 임대차보증금의 전액 반환을 요구할 수 있고 만약 임대인의 동의없이 설치한 시설이라면 원상회복비용을 제외한 나머지 보증금의 반환을 요구할 수 있습니다.

허운 변호사는?

법무법인 강남 변호사, 대한변호사협회 수석대변인, 선거기사심의위원회 심의위원, 언론중재위원회 조정·중재 자문변호사, 장애인태권도협회 이사, 대한변호사협회 인권위원, 서울특별시의회 입법법률고문, 기획재정부 복권위원회 법률고문, 국민일보, 한국일보, 세계일보, JTBC, 파이낸셜뉴스, Korea Times 등 자문. 모르면 호구되는 최소한의 법률상식(2020, 원앤원북스), 생활법률 히어로(2017. 넘버나인), 보험상식 히어로(2017. 넘버나인), 당신을 지켜주는 생활법률사전(2013. 책나무출판사) 등을 출간.