

대구지방법원 상주지원 2023. 2. 7 선고 2022가단7388 판결 [보증금반환청구]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 변호사 이학민

변론 종결 2022. 12. 13.

판결 선고 2023. 2. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2019. 8. 27. 피고로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 보증금 4,000만 원, 차임 연 1,500만 원(월 차임 125만 원), 임대차기간 2019. 8. 27.부터 2028. 8. 26.까지로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 이 사건 임대차계약에는 원고가 차임을 2기에 달하도록 지급하지 않을 경우 피고가 이를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있고(임대차계약서 제4조), 원고는 2019. 11. 1.부터 이 사건 각 부동산을 점유·사용하되, 그때부터 차임을 지급한다(특약사항)는 내용이 포함되어 있다.

다. 원고는 피고에게 임대차보증금 4,000만 원을 지급하였고, 2019. 12. 31. 이 사건 임대차계약에 따른 차임으로 180만 원을 지급한 것 외에 차임을 지급하지 않았다.

라. 원고는 피고를 상대로 대구지방법원 상주지원 2019가단2284호로 부당이득금 등을 구하는 소를 제기하였고, 위 사건에서 원·피고는 2020. 4. 22. "이 사건 임대차계약이 유효함을 확인하고, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 부동산을 창고, 사무실 용도로 전대하는 것을 허락하며, 원고는 피고의 창고 건물(농막) 사용을 방해하지 않는다."는 내용이 포함된 임의조정을 하였다.

마. 원·피고는 같은 날 위 임의조정과는 별도로 "원고는 피고에게 2019년 11·12월분, 2020년 1월 내지 4월분 차임을 2020. 11. 30.까지 지급하고 2020년 5월분부터 차임으로 월 125만 원을 지급한다."는 취지가 포함된 확인서를 작성하였다.

바. 피고는 2022. 5. 10.경 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 원고의 차임지급의무 불이행을 이유로 임대차계약을 해지한다는 내용의 우편을 발송하였고, 위 우편은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 12호증, 을 제3, 4, 14, 15호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

원·피고는 2020. 6. 1.경 이 사건 임대차계약을 합의해지하였고, 원고는 피고에게 이 사건 각 부동산을 인도하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약상 보증금 4,000만 원에서 2019. 11.부터 2020. 6.까지 8개월분의 차임 1,000만 원을 공제한 나머지 3,000만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

갑 제5, 11호증의 각 기재만으로는 원·피고가 2020. 6. 1.경 이 사건 임대차계약을 합의해지하였다거나 원고가 그 무렵 피고에게 이 사건 각 부동산을 인도하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

오히려 을 제13 내지 15호증의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 원고의 차임지급의무 불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한 이후에도 원고가 이 사건 각 부동산을 계속하여 점유·사용하였음을 알 수 있을 뿐이다.

원고의 미지급 차임 및 차임 상당의 부당이득금 액수에 관하여 본다. 이 사건 임대차계약에 따른 차임이 월 125만 원이라는 사정은 앞서 본 바와 같고, 피고는 이 사건 임대차계약이 해지된 이후에도 이 사건 각 건물을 점유하면서 차임 상당의 부당이득(월 125만 원)을 얻고 있다고 볼 수 있다. 2022. 9. 30. 기준으로 한 원고의 미지급 차임 내지 차임 상당의 부당이득금은 4,195만 원[= 4,375만 원(= 125만 원 × 35개월(2019. 11. 1.부터 2022. 9. 30.까지)) - 기지급 차임 180만 원]에 달한다.

따라서 이 사건 임대차보증금은 이미 모두 공제되어 남아 있지 않다.

따라서 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

이 사건 청구는 이유 없어 기각한다.

판사조인

별지