

대구지방법원 영덕지원 2019. 11. 26 선고 2019가단11178 판결 [전세보증금반환청구]

전 문

원고A

소송대리인 B

피고C

소송대리인 D

변론 종결 2019. 11. 5.

판결 선고 2019. 11. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게 351,600원 및 이에 대한 2019. 5. 11.부터 2019. 11. 26.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 751,600원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 1) 원고는 2017. 6.경 피고로부터 경북 울진군 E, F호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

2) 원고는 피고에게, 2017. 6. 5. 20만 원을, 2017. 6. 19. 65만 원을 각 지급하였고, 2017. 6. 19. 피고로부터 이 사건 주택을 인도받았다.

3) 원고는 피고에게, 2017. 7. 19. 35만 원을, 2017. 8. 19. 35만 원을, 2017. 9. 19.부터 2018. 6. 20.까지 매월 19일 무렵 각 40만 원을 지급하였다.

나. 원고는 2018. 7. 10. 이 사건 주택을 피고에게 인도하였다.

다. G은 2018. 7. 11. 피고의 어머니인 D으로부터 이 사건 주택을 임차하였다.

라. 피고는 2018. 7. 23. 원고에게 35,520원을 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 을 제2, 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 이 사건 임대차계약은 최초 보증금 50만 원, 월차임 35만 원이었는데, 피고의 요청에 의하여 2~3개월 후 월세를 40만 원으로 증액하였다.

2) 원고는 2018. 6.경 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료됨에 따라 피고와 사이에 구두로 임대차기간 연장의 재계약을 체결하고, 재계약 당일 피고에게 선불월세 40만 원을 지급하였는데 피고는 그로부터 약 2~3일 후 일방적으로 원고에게 재계약 해지통고를 하여 원고는 2018. 7. 10. 피고에게 이 사건 주택을 인도하였다.

3) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금 50만 원 및 기지급한 월세 40만 원(피고가 이 사건 임대차계약의 위약자로서 해지로부터 인도시까지 원고로부터 임료를 받을 수 없는 것이 법리이다)의 합계 90만 원을 반환할 의무가 있다.

4) 한편 원고는 이 사건 임대차계약 기간 동안 이 사건 주택에 부과된 가스비 79,200원, 수도요금 8,000원, 전기요금 5,680원, 원고가 파손한 창문유리 가액 20,000원 합계 112,880원은 원고가 피고로부터 지급받아야 할 90만 원에서 공제하여야 한다. 또한 피고는 2018. 7. 23. 원고에게 35,520원을 지급하였으므로 이도 공제하여야 한다.

5) 결국 피고는 원고에게 751,600원(= 900,000원 - 112,880원 - 35,520원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약의 보증금반환청구 부분 가) 위 인정 사실 및 변론 전체의 취지에 나타나는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 피고에게 2017. 6. 5. 20만 원을, 2017. 6. 19. 65만 원을 각 지급하고 피고로부터 이 사건 주택을 인도받은 점, ② 원고가 피고에게 이 사건 주택을 반환한 2018. 7. 10.까지 피고가 원고에게 미지급된 보증금 또는 월차임을 지급하라는 내용의 최고를 하였음을 인정할 증거는 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 최초 보증금 50만 원, 월차임 35만 원에 체결되었다가 2017. 9. 19.부터 월차임이 40만 원으로 증액되었다고 봄이 타당하다.

나) 또한 원고가 2018. 7. 10. 피고에게 이 사건 주택을 인도함으로써 이 사건 임대차계약은 종료되었다고 보이므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금 50만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 월차임 40만 원 반환청구 부분 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 2018. 6. 20.로부터 약 2~3일 후 일방적으로 원고에게 이 사건 임대차계약의 재계약 해지통고를 한 사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

3) 소결론 한편 원고는 이 사건 임대차계약 기간 동안 이 사건 주택에 부과된 가스비 79,200원, 수도요금 8,000원, 전기요금 5,680원, 원고가 파손한 창문유리 가액 20,000원 합계 112,880원 및 2018. 7. 23. 피고로부터 지급받은 35,520원의 합계 148,400원은 원고가 피고로부터 지급받아야 할 돈에서 공제하여야 한다고 자인하고 있다. 그러므로 피고는 원고에게 351,600원(= 500,000원 - 148,400원) 및 이에 대한 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2019. 5. 11.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 판결선고일인 2019. 11.

26.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

피고가 원고에게 지급해야 할 돈에서 다음과 같은 돈을 공제하여야 한다.

- 1) 이 사건 임대차계약은 보증금 100만 원, 월차임 40만 원이었는데, 원고는 피고에게 2017. 6. 월차임 40만 원, 2017. 7. 및 2017. 8. 각 월차임 5만 원 합계 50만 원을 지급하지 아니하였다.
- 2) 이 사건 임대차계약 기간 동안 원고가 전기요금 2,500원, 수도요금 2,000원, 가스요금 79,200원을 각 미납하였다.
- 3) 피고가 원고로부터 이 사건 주택을 인도받은 후 피고의 어머니인 D이 이 사건 주택을 청소하였는데, 그 비용은 158,360원 상당이다.
- 4) 피고가 원고로부터 지급받은 월차임 40만 원 중 104,000원을 원고의 장비기사에게 반환하였는데, 이는 반환하지 않아도 되는 돈이다.
- 5) 원고가 이 사건 임대차기간 동안 이 사건 주택 내 시설물 등이 손상되어 그 수리비로 297,000원 상당이 소요되었다.

나. 판단

- 1) 미지급 차임 주장에 관하여 이 사건 임대차계약은 최초 보증금 50만 원, 월차임 35만 원에 체결되었다가 2017. 9. 19.부터 월차임이 40만 원으로 증액된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.
- 2) 미지급 전기요금 등 주장에 관하여 원고는 피고가 주장하는 금액보다 큰 금액인 가스비 79,200원, 수도요금 8,000원, 전기요금 5,680원을 원고가 피고로부터 지급받아야 하는 돈에서 공제해야 한다고 자인하고 있으므로, 피고의 이 부분 주장은 판단하지 아니한다.
- 3) 청소비 주장에 관하여 피고의 이 부분 주장은 임차인의 원상회복의무에 기초한 것으로 보이는데, 피고가 2017. 6. 19. 원고에게 이 사건 주택을 인도할 당시 이 사건 주택의 현상에 관한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

4) 반환한 104,000원 주장에 관하여 피고가 원고의 장비기사에게 104,000원을 반환하였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

5) 수리비 주장에 관하여 앞서 본 바와 같이 원고는 자신이 파손한 유리 가액 2만 원을 원고가 피고로부터 지급받아야 하는 돈에서 공제해야 한다고 자인하고 있다. 그러나 피고가 주장하는 나머지 수리비(TV 장식장 보수, 거실 벽지 보수, 데코타일 보수, 샷시 손잡이 1개, 방1개 창문 쪽 도배보수)는 원고가 이를 파손하였다는 등의 사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박민규