

대전지방법원 서산지원 2021. 7. 21 선고 2020가단57757 판결 [임차보증금 반환 청구]

전 문

원 고 주식회사 A
소송대리인 법무법인 도원
담당변호사 양성국

피 고 B
변 론 종 결 2021. 6. 16.
판 결 선 고 2021. 7. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 7,000만 원 및 이에 대하여 2020. 3. 28.부터 2020. 12. 18.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 갑 제1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고와 피고는 2018. 3. 28. 서산시 C 소재 건물의 1층 186.81㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)에 관하여 임대차보증금을 7,000만 원, 임대차기간을 2018. 3. 28.부터 2020. 3. 27.까지, 차임을 월 300만 원으로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였고, 원고는 그 무렵 피고에게 임대차보증금 7,000만 원을 지급하였다.

나. 원고는 2019. 12.경 이 사건 건물에서 운영하던 점포를 폐업하였고, 2020. 2. 중순경 이 사건 건물을 비우고 피고에게 열쇠를 교부함으로써 이 사건 건물을 인도하였다.

다. 피고는 2020. 9. 17. 피공탁자를 원고로 하여 서울중앙지방법원 2020년 금 제21585호로 전세권설정등기말소에 관한 서류교부를 조건으로 임대차보증금 7,000만 원 중 원상복구비용 등 합계 23,518,670원을 공제한 나머지 46,481,330원(= 7,000만 원 - 23,518,670원)을 변제공탁하였다.

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2020. 3. 27. 계약기간이 만료됨으로써 종료하였다고 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 임대차보증금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장

원고의 피고에 대한 임대차보증금반환채권에서 2020. 4.부터 2020. 8.까지의 차임 및 관리비 등과 원상회복 비용 합계 23,518,670원이 공제되어야 하고, 피고는 임대차보증금에서 위 금액을 공제한 나머지 46,481,330원(= 7,000만 원 - 23,518,670원)을 공탁함으로써 임대차보증금반환의무를 이행하였다.

2) 판단

가) 살피건대, 이 사건 임대차계약이 2020. 3. 27. 종료되었고 원고가 피고에게 이 사건 건물의 인도를 마친 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 2020. 4.부터 2020. 8.경까지 이 사건 건물을 점유하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고가 이 사건 건물을 점유하였음을 전제로 한 피고의 차임 또는 차임 상당의 부당이득반환, 관리비 공제에 관한 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 나아가 원상회복 비용 공제 주장에 관하여 보건대, 피고가 제출한 을 제1 내지 4호증(가번호 포함)의 각 영상만으로는 원고가 피고로부터 이 사건 건물을 인도받을 당시의 상태와 달리 손상을 가하고 이를 원상회복하지 아니하였다는 점 및 원상회복 비용으로 피고가 주장하는 금액¹⁾ 상당이 소요될 것이라는 점을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 피고의 원상회복 비용에 관한 공제 주장도 받아들이지 아니한다.

다) 한편, 채무자가 공탁원인이 있어서 공탁에 의하여 채무를 면하려면 채무액 전부를 공탁하여야 하고, 일부 공탁은 채무를 변제하면서 일부 제공이 유효한 제공이라고 시인될 수 있는 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는, 채권자가 이를 수락하지 아니하는 한 그에 상응하는 효력을 발생할 수 없다(대법원 2011. 12. 13. 선고 2011다11580 판결 참조)고 할 것인바, 피고가 임대차보증금 중 일부를 공탁한 사실은 앞서 본 바와 같고, 달리 이러한 일부 제공이 유효한 제공이라고 시인될 수 있는 특별한 사정이 있다고 보기 어려우므로, 피고의 변제공탁은 이 사건 임대차보증금의 변제로서 효력을 인정할 수 없다. 따라서 피고의 임대차보증금 변제에 관한 주장도 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 임대차보증금 7,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약 종료일 다음날인 2020. 3. 28.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2020. 12. 18.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 하선화

1) 피고는 46,481,330원을 공탁하였다고 주장함으로써 차임, 관리비, 원상회복비용 등으로 합계

23,518,670원 상당을 주장하는 것으로 보이며, 그 구체적 내역 등에 관하여 주장·입증하지 않고 있다.