

부산지방법원 2017. 11. 3 선고 2015가단235427 판결 [임차보증금청구의 소]

재판경과

부산지방법원 2018. 9. 14 선고 2017나59987 판결

부산지방법원 2017. 11. 3 선고 2015가단235427 판결

전문

원고A

피고주식회사 세닉스산업

변론종결 2017. 9. 8.

판결 선고 2017. 11. 3.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지

피고는 원고에게 154,169,500원 및 그중 126,534,500원에 대하여는 2014. 10. 1.부터, 27,635,000원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 각 이

판결 선고일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 아래의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2, 11호증, 을 제3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상과 증인 B, C의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있고 반증이 없다.

1) 부산 사상구 D 공장용지 4343.10m² 및 그 지상 철근콘크리트 스라브 건물 5874.05m²(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)는 원래 공장으로 사용되던 부동산이었는데, 피고가 경매절차에서 낙찰받은 후 유통업자들에게 이를 임대하였다.

2) 당시 형식적으로는 피고와 유통업자 대표 사이에 이 사건 부동산 전체에 관하여 임대차계약이 체결되고, 위 대표와 나머지 유통업자들 사이에 이 사건 부동산 중 각 점유부분에 관하여 전대차계약이 체결되었으나, 실질적으로는 위 유통업자 대표가 나머지 유통업자들, 즉 전차인들로부터 보증금 및 차임을 거두어들여 임대인인 피고에게 전달하는 방식으로 임대차계약이 이행되었다.

3) 원고와 원고의 남편 B은 2002. 5. 31.경 유통업을 하기 위하여 이 사건 부동산에 입주하였다가 2005년경 B(상호는 E)이 유통업자 대표가 되어 피고와 사이에 이 사건 부동산 전체에 관하여 임대차계약을 체결하고, 나머지 유통업자들과 사이에 이 사건 부동산 중 각 점유부분에 관하여 전대차계약을 체결하였으며, 그 후 2012. 3. 31. 다시 원고(상호는 F)가 유통업자 대표가 되어 피고와 사이에 이 사건 부동산 전체에 관하여 아래와 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 나머지 유통업자들과 사이에 이 사건 부동산 중 각 점유부분에 관하여 전대차계약을 체결하였다.

① 보증금 : 160,000,000원

② 차임 : 월 31,900,000원(부가세 포함)

③ 기간 : 2012. 3. 31.부터 2015. 3. 31.까지(36개월)

4) 이 사건 임대차계약 당시 원고는 피고에 대하여 임대차가 종료할 경우 이 사건 부동산을 원상회복하여 피고에게 반환하기로 약정하였다.

나. 한편, 피고는 이 사건 임대차계약의 기간만료일(2015. 3. 31.)까지 아래와 같이 차임을 지급받은 사실 등을 자인하고 있다.

1) 원고로부터 차임 합계 684,700,000원을 지급받았다.

2) 원고의 전차인들(상호는 G, H, I, J, K)로부터 직접 차임 합계 59,369,000원을 지급받았다.

① G 7,920,000원(2014. 4. 30.부터 2015. 3. 31.까지 12개월 동안 매월 차임 660,000원)

② H 39,600,000원(2014. 4. 30.부터 2015. 3. 31.까지 12개월 동안 매월 차임 3,300,000원)

③ I 3,200,000원(2015. 1. 26. 2개월 차임)

④ J 7,000,000원(2015. 2. 1. 2개월 차임)

⑤ K 1,649,000원(2015. 2. 1. 1개월 차임 313,000원 및 2015. 3. 10. 20일 차임 1,336,000원)

⑥ 합계 59,369,000원

3) 원고의 전차인(상호는 G)으로부터 3년 동안 99,000,000원을 지급받았다.

4) 피고는 원고에게 샤프, 셔터, 철거, 전기공사금 합계 21,000,000원을 지원해 주기로 하였다.

5) 피고가 원고에게 환급해 줄 부가가치세는 8,214,500원이다.

6) 'L'이라는 상호의 전차인은 보증금 8,000,000원, 차임 월 800,000원으로 정하여 이 사건 부동산 중 해당 점유부분을 전차하고 있었는데, 폐업으로 인해 피고가 이를 인수하여 2개월 동안 원고에게 위 차임을 지급하기로 하였다.

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 합의해지 원고와 피고는 2014. 9. 30. 이 사건 임대차계약을 합의해지하였고, 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도하였다.

2) 보증금반환의무 합의해지일인 2014. 9. 30.을 기준으로 피고가 원고에게 반환하여야 할 보증금을 정산하면 아래와 같다.

가) 보증금 160,000,000원

나) 보증금에서 공제할 금액

① 2014. 4.부터 2014. 6.까지 3개월 동안의 차임 79,200,000원(= 26,400,000원 × 3개월)

② 원상복구비 2,000,000원

다) 보증금에 추가할 금액

① 피고가 전차인들로부터 원고 대신 직접 지급받은 차임 합계 23,760,000원{= G로부터 지급받은 차임 3,960,000원(2014. 4.부터 2014. 9.까지 6개월 동안 매월 차임 660,000원) + H로부터 지급받은 차임 19,800,000원(2014. 4.부터 2014. 9.까지 6개월 동안 매월 차임 3,300,000원)}

② 부가가치세 환급금 8,214,500원

③ 피고가 인수한 L의 미납 차임 15,760,000원{월 차임이 880,000원인데, 2012. 7.부터 2014. 9.까지 27개월 미납하였으므로 미납된 차임 총액은 23,760,000원(= 880,000원 × 27개월)이나, 보증금 8,000,000원을 공제하면 15,760,000원}

라) 정산 결과

126,534,500원 = 160,000,000원 - 79,200,000원 - 2,000,000원 + 23,760,000원 + 8,214,500원 + 15,760,000원

3) 부속물매수의무 원고는 피고의 동의를 얻어 이 사건 부동산에 고압전기시설, 화물용승강기(외벽 2대, 내부 1대)를 설치하여 건물의 사용에 객관적 편익을 가져오게 하였는바, 위와 같이 부속한 물건은 건물의 구성부분으로는 되지 않고 독립성을 가지고 있으므로, 피고는 원고에게 위 각 부속물의 매수대금으로서 27,635,000원을 지급할 의무가 있다.

4) 결론 따라서 피고는 원고에게 보증금과 부속물매수대금 합계 154,169,500원(= 보증금 126,534,500원 + 부속물매수대금 27,635,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 합의해지 부인 원고와 피고는 2014. 9. 30. 이 사건 임대차계약을 합의해지한 사실이 없다(따라서

이 사건 임대차계약은 2015. 3. 31. 기간만으로 종료되었을 뿐이다).

2) 보증금반환청구에 대하여 이 사건 임대차계약의 임차기간인 2012. 3. 31.부터 2015. 3. 31.까지 36개월 동안의 차임 합계는 1,148,400,000원(= 31,900,000원 × 36개월)인데, 피고는 그중 843,069,000원(= 684,700,000원 + 59,369,000원 + 99,000,000원)을 지급받았고, 한편, 피고가 원고에게 지급하여야 할 금액은 30,814,500원(= 21,000,000원 + 8,214,500원 + 1,600,000원)이므로, 연체차임 총액은 274,516,500원(= 1,148,400,000원 - 843,069,000원 - 30,814,500원)이 된다 할 것이어서, 결국 보증금 160,000,000원은 위 연체차임의 변제에 전액 충당되었다.

3) 부속물매수청구에 대하여 원고가 주장하는 부속물은 원고가 아닌 이전 임차인들이 자신들의 영업상 필요에 의하여 설치한 것이므로, 원고가 피고를 상대로 부속물매수청구권을 행사할 지위에 있지 않다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료시점

을 제1호증의 1, 을 제3호증, 을 제4호증의 1, 2, 을 제5호증의 1, 2, 을 제6호증의 1 내지 4, 을 제7호증의 1, 2, 3, 을 제8호증의 1, 2, 을 제10호증의 1 내지 9의 각 기재 및 증인 C의 증언에 비추어 갑 제7호증의 1 내지 9, 갑 제8, 9, 10호증의 각 기재 및 증인 B의 증언만으로는 이 사건 임대차계약이 2014. 9. 30. 합의해지된 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 이 사건 임대차계약은 2015. 3. 31. 기간만으로 종료되었다고 봄이 상당하다.

나. 보증금반환청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약의 임차기간인 2012. 3. 31.부터 2015. 3. 31.까지 36개월 동안의 차임 합계는 1,148,400,000원(= 31,900,000원 × 36개월)이고(원고는, 피고가 월 차임을 26,400,000원으로 감액해 주었다고 주장하나, 증인 C의 증언에 비추어 갑 제9호증의 기재 및 증인 B의 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다), 피고가 그중 차임으로 지급받은 돈 및 원고에게 지급하여야 할 돈임을

자인하는 금액 합계는 873,883,500원{= 843,069,000원(= 원고로부터 지급받은 차임 684,700,000원 + 전차인들로부터 직접 지급받은 차임 59,369,000원 + 전차인 중 1인으로부터 지급받은 돈 99,000,000원) + 30,814,500원(= 지원금 21,000,000원 + 부가가치세 환급분 8,214,500원 + L 차임 1,600,000원)}이며, 원고가 자인하는 원상복구비는 2,000,000원이므로, 원고가 이 사건 임대차계약에 따라 피고에게 지급하지 않은 연체차임 총액과 원상복구비 합계는 276,516,500원(= 1,148,400,000원 - 873,883,500원 + 2,000,000원)이 된다 할 것이어서, 결국 보증금 160,000,000원에서 위 연체차임 등을 공제하면 피고가 원고에게 반환하여야 할 보증금은 더 이상 남아 있지 않다(원고가 피고에게 지급한 차임 합계가 684,700,000원을 초과하는 사실을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐 아니라, 원고가 주장하는 바와 같이 L의 차임을 15,760,000원으로 산정한다고 하더라도 결과는 마찬가지이다).

따라서 원고의 보증금반환청구는 이유 없다.

다. 부속물매수청구에 관한 판단

민법 제646조가 규정하는 건물임차인의 매수청구의 대상이 되는 부속물이란 임대인의 동의를 얻어 건물에 부속한 물건 또는 임대인으로부터 매수한 부속물로서 건물의 구성부분으로는 되지 않고 건물의 사용에 객관적 편익을 가져오는 임차인 소유의 물건을 말하는바, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제5호증의 1, 2, 3, 갑 제6호증의 각 영상 및 증인 B의 증언만으로는 원고가 주장하는 부속물이 원고가 설치한 물건인 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 부속물매수청구 역시 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 모두 이유 없으므로, 주문과 같이 판결한다.

판사김성률