

서울고등법원 2015. 8. 25 선고 2014나2019729 판결 [임차보증금 반환 청구]

재판경과

서울고등법원 2015. 8. 25 선고 2014나2019729 판결

인천지방법원 부천지원 2014. 5. 29 선고 2013가합4530 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2015. 7. 21.

판결 선고 2015. 8. 25.

제1심판결 인천지방법원 부천지원 2014. 5. 29. 선고 2013가합4530 판결

주문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분을 초과하는 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 261,793,334원 및 이에 대하여 2013. 11. 19.부터 2015. 8. 25.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송총비용은 이를 5분 하여 그 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적 : 피고는 원고에게 289,633,333원 및 이에 대하여 2013. 4. 22.부터 2013. 6. 26.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

나. 예비적 : 피고는 원고에게 287,500,000원 및 이에 대하여 2013. 6. 27.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라(원고는 당심에서 청구취지를 감축하면서 ① 주위적으로는 차임지급 만료일이 2013. 4. 21.임을 전제로 하는 기간만료 또는 이행불능을 선택적 원인으로 한, ② 예비적으로는 차임지급 만료일이 2013. 6. 26.임을 전제로 하는 이행불능을 원인으로 한 각 임대차보증금반환청구를 하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2007. 10. 5. 주식회사 명지건설(이하 '명지건설'이라 한다)로부터 파주시 D외 5필지 제1동(이하 '이 사건 상가'라 한다) 제1층 제101호(이하 '이 사건 101호'라 한다)를 매수한 다음, 2007. 10. 17. 이 사건 101호에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기절차를 마쳤다.

나. 피고는 2007. 12. 27. 원고와 이 사건 101호에 관하여 아래 기재와 같은 내용의 특약사항으로 ① 계약일은 2007. 12. 27., ② 임대인은 피고, ③ 임차인은 원고 및 C, ④ 보증금은 5억 원(계약금 5,000만 원은 계약일에 지급하고, 잔금 4억 5,000만 원은 2008. 1. 14. 지급한다), ⑤ 월 차임은 100만 원, ⑥ 기간은 2008. 1. 14.부터 2013. 1. 13.까지로 정한 임대차계약서(갑 제1호증)를 작성하고(이하 '이 사건 2007. 12. 27.자 임대차계약'이라 한다), 같은 날 원고로부터 계약금

5,000만 원을 수령하였다.

1. 약국 개설조건이며 부가가치세는 별도임

2. 월 차임은 개원 후 매 1년 도래시마다 산정하기로 하며, 재산정 기준은 약국에서 수용하는 기준일 기준으로 직전 6개월 평균처방전이 100건 단위 초과시 월 차임 100만 원씩 증액하기로 하며, 증액할 수 있는 최고 한도는 500만 원까지로 한다.

다. 원고는 이 사건 2007. 12. 27.자 임대차계약의 잔금 지급일인 2008. 1. 14.까지 관할 관청으로부터 '피고가 이 사건 상가 1층, 3층 및 4층을 소유하면서 4층에서 병원을 운영하고 있어 병원과 약국이 담합할 우려가 있다'는 이유로 이 사건 101호에 관하여 약국개설허가를 받지 못하였고, 피고는 원고에게 원고가 이 사건 101호에 관하여 약국개설허가를 받는 데 지장이 없도록 '이 사건 101호의 소유자를 명지건설'로 변경하기로 하였다.

라. 피고는 2008. 4. 11. 명지건설과 위 2007. 10. 5.자 매매계약을 합의해제한 다음, 2008. 4. 14. 명지건설에 이 사건 101호에 관한 피고 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를 마쳤다.

마. 피고는 2008. 4. 11.경 원고 및 C와 이 사건 101호에 관하여 아래와 같은 특약사항으로 ① 계약일은 2007. 12. 27., ② 임대인은 명지건설, ③ 임차인은 원고 및 C, ④ 보증금은 3억 원(계약금 5,000만 원은 계약일에 지급하고, 잔금은 2008. 4. 11. 지급한다), ⑤ 기간은 2008. 4. 11.부터 2013. 4. 11.까지로 정한 임대차계약서(갑 제3호증)를 작성하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

1. 약국 개설조건이며 부가가치세는 별도임

2. 월 차임은 개원 후 매 1년마다 산정하기로 하며, 재산정 기준은 약국에서 수용하는 기준일 기준으로 직전 6개월 평균처방전이 100건 단위 초과시 월 차임 100만 원씩 증액하기로 하며, 증액할 수 있는 최고 한도는 500만 원까지로 한다.

바. C는 2008. 4. 11. 피고가 지정한 명지건설의 계좌에 보증금으로 합계 1억 6,000만 원을 입금하였고, 원고는 2008. 5. 27. 피고에게 보증금으로 9,000만 원을 지급하였다.

사. 자산관리공사는 2011. 9. 21.경 이 사건 101호에 관한 공매절차를 진행하였고, F은 2013. 4. 22. 위 공매절차에서 이 사건 101호를 취득하여 2013. 4. 22. 이 사건 101호에 관하여 F 명의로

소유권이전등기절차를 마친 다음 2013. 4. 25. G에게 이 사건 101호를 ① 보증금은 3억 원, ② 월 차임은 250만 원, ③ 기간은 2013. 5. 11.부터 2015. 5. 10.까지로 정하여 임대하였다.

아. 한편 원고와 C는 2008. 4. 11.경 이 사건 101호에서 'H약국'이라는 상호로 약국영업을 개시하여 2013. 8. 20. 관할 관청에 이 사건 101호에 관하여 약국 영업을 폐업한다는 신고를 하였다.

자. 원고와 C가 2008. 5. 1.부터 2013. 4. 30.까지의 이 사건 101호에서 조제한 처방전 건수는 별지 1. 처방조제통계표 기재와 같다.

차. 원고는 차임으로 월 110만 원(부가가치세 포함)을 2008년 4월분부터 2009년 11월분까지는 피고가 지정한 명지건설의 계좌에 입금하였고, 2009년 12월분부터 2012년 5월분까지는 피고에게 각 지급하였다.

카. C는 제1심 계속중인 2013. 11. 18. 피고에 대하여 'C가 피고에 대하여 가지는 이 사건 101호에 관한 임대차보증금반환채권을 원고에게 양도하였다'는 내용이 기재된 채권양도통지서를 내용증명 우편으로 통지하였고, 피고는 그 무렵 위 통지서를 수령하였다(이하 '이 사건 채권양도통지'라 한다). [인정근거] 갑 제1호증 내지 갑 제8호증, 을 제4호증의 각 기재, 제1심 증인 E의 일부 증언 및 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 이 사건 주위적 청구원인에 대하여

1) 원고의 주장 피고가 이 사건 임대차계약의 임대인이고, 피고의 원고 및 C에 대한 이 사건 임대차계약에 의한 이 사건 101호의 사용, 수익이행 의무는 F이 이 사건 101호를 취득한 2013. 4. 22. 이행불능 되었으며, 원고의 이 사건 임대차계약의 해지의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 피고에게 2013. 6. 26. 송달됨으로써 이 사건 임대차계약은 해지되었으므로 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금 3억 원에서 원고 및 C가 피고에게 미납한 2012. 6. 11.부터 이 사건 임대차계약의 이행불능일 전인 2013. 4. 21.까지의 월 차임 합계 10,366,667원을 공제한 나머지 289,633,333원을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 가) 살피건대 앞서 인정한 사실에 의하면, 피고가 이 사건 2007. 12. 27.자 임대차계약에 의하여 원고 및 C에게 약국 개설 조건으로 이 사건 101호를 임대하였다가 피고가 이 사건 101호의

소유자라는 이유로 원고 및 C가 이 사건 101호에서 약국을 개설할 수 없게 되자, 피고는 이 사건 101호의 소유자를 명지건설로 변경한 다음 명지건설 명의로 원고 및 C와 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 봄이 상당하므로, 이 사건 임대차계약의 임대인은 피고라고 할 것이다.

나) 또한 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2013. 4. 11. 만료되었으나 원고 및 C가 그 이후에도 이 사건 101호를 약국으로 사용, 수익하였으므로 원고 및 C와 피고는 민법 제639조 제1항1)에 의하여 이 사건 101호를 이 사건 임대차계약과 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.

다) 그런데 앞서 인정한 사실에 의하면, F이 2013. 4. 22. 이 사건 101호의 소유권을 취득하여 원고 및 C가 관할 관청에 이 사건 101호에서의 약국영업의 폐업신고를 한 2013. 8. 20. F에게 이 사건 101호를 완전히 인도함으로써 피고가 원고 및 C에 대하여 이 사건 임대차계약에 의하여 이 사건 101호를 사용, 수익하게 할 의무는 이행불능 되었다 할 것이다.

라) 나아가 원고 및 C의 피고에 대한 이 사건 임대차계약의 이행불능을 원인으로 한 해지의 의사표시는 원고 및 C 전원이 피고에 대하여 하여야 하므로(민법 제547조 제1항2) 참조), 원고는 이 사건 소장 부분의 2013. 6. 26. 송달로서, C는 2013. 11. 18. 이 사건 채권양도통지로서 원고 및 C의 이 사건 임대차계약의 해지 의사표시가 피고에게 도달하였다고 봄이 상당하므로, 이 사건 임대차계약은 위 각 해지의사표시의 최종 도달일인 2013. 11. 18. 해지되었다고 할 것이다.

마) 따라서 피고는 이 사건 임대차계약의 해지에 의하여 발생하는 C의 피고에 대한 보증금반환채권을 양수받은 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금으로 수령한 3억 원을 반환할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 원고 및 C로부터 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금 3억 원 중 1억 4,000만 원(계약금 5,000만 원 및 잔금 9,000만 원)만을 수령하였다고 주장하나, 앞서 인정한 사실에 의하면 원고 및 C는 위 1억 4,000만 원 외에도 피고가 지정한 명지건설의 계좌에 1억 6,000만 원을 입금한 사실이 인정되므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

바) 한편 원고는 원고 및 C가 피고에게 미지급한 2012. 6. 11.부터 2013. 4. 21.까지의 10개월 11일의 월 차임이 별지 2. 차임공제내역표의 '원고 선공제'란 기재와 같이 합계 10,366,667원임을 자인하고 있으므로 이를 위 보증금 3억 원에서 공제하면, 이 사건 임대차계약의 보증금은

289,633,333원(300,000,000원 - 10,366,667원)이 된다(원고의 주위적 청구원인이 인용된 이상 예비적 청구원인은 따로 판단하지 아니한다).

나. 피고의 공제 주장에 대하여

1) 차임 부분 가) 2008년 4월분부터 2009년 11월분까지의 월 차임 부분

(1) 피고는 원고 및 C가 피고에게 2008년 4월분부터 2009년 11월분까지의 월 차임을 지급하지 아니하였으므로 위 금액 합계 2,200만 원을 이 사건 임대차계약의 보증금에서 공제하여야 한다고 주장한다.

(2) 살피건대 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고 및 C는 피고가 지정하는 명지건설의 계좌에 위월 차임을 입금하였음이 인정되므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 2011. 4. 11.부터 2013. 4. 21.까지의 차임 부분

(1) 이 사건 임대차계약의 특약사항 제2호에 의하면, 원고 및 C는 피고에게 이 사건 임대차계약의 차임으로 월 100만 원(부가가치세 별도)을 지급하되 원고 및 C가 이 사건 101호에 약국영업을 개시한 2008. 4. 11.을 기준으로 매년 직전 6개월간의 평균조제처방건수가 100건을 초과하는 경우에 월 차임을 100만 원 증액하기로 하였으므로, 원고 및 C의 매년 4. 11. 기준 직전 6개월간의 평균조제처방건수가 100건을 초과하는 경우에는 그 초과건수에 상관없이 월 차임 100만 원을 증액하기로 약정한 것으로 봄이 상당하다(따라서 100건 초과건수에 비례하여 월 차임을 산정하여야 한다는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다).

(2) 앞서 인정한 사실에 의하면, 2011. 4. 11., 2012. 4. 11. 및 2013. 4. 11. 기준으로 각 직전 6개월간의 각 평균조제처방건수가 별지 1. 처방조제통계표 기재와 같이 122건, 120건 및 102건으로서 각 100건을 초과하므로, 2011년 4. 11.부터의 차임은 월 200만 원(부가가치세 별도)이 된다.

(3) 따라서 이 사건 임대차계약에 의하여 원고 및 C가 피고에게 지급하여야 할 2011. 4. 11.부터 2013. 4. 21.까지의 24개월 11일에 대한 월 차임(부가가치세 포함) 내역은 별지 2.

차임공제내역표의 '차임(원)'란 기재와 같이 합계 53,606,666원이고, 원고 및 C가 위 기간에 대하여 피고에게 지급한 월 차임(부가가치세 포함) 내역은 같은 표의 '지급액(원)'란 기재와 같이 합계

15,400,000원이므로, 원고 및 C가 피고에게 위 기간에 대하여 미지급한 차임은 같은 표의 '미지급액(원)'란 기재와 같이 합계 38,206,666원(부가가치세 포함)이 되고, 그 중 원고가 선공제한 금액이 앞서 본 바와 같이 같은 표의 '원고 선공제'란 기재와 같이 합계 10,366,667원이므로, 결국 이 사건 임대차계약의 보증금에서 추가 공제되는 금액은 같은 표의 '피고 추가공제'란 기재와 같이 27,839,999원(38,206,666원 - 10,366,667원)이 된다.

2) 미지급 보증금에 대한 월 차임 전환 부분 가) 피고는, 원고 및 C가 피고에게 이 사건 임대차계약의 보증금 중 1억 6,000만 원을 지급하지 아니하였고, 위 금액을 상가임대차보호법 제12조에 따른 월 차임으로 전환한 금액은 160만 원이 되므로, 원고 및 C는 피고에게 이 사건 임대차계약의 기간인 60개월간 위 160만 원의 월 차임 합계 9,600만 원을 이 사건 임대차계약의 보증금에서 공제하여야 한다고 주장한다.

나) 살피건대 앞서 본 바와 같이 피고는 원고 및 C로부터 피고가 지정한 명지건설의 계좌로 1억 6,000만 원을 입금 받음으로써 이 사건 임대차계약의 보증금으로 1억 6,000만 원을 지급받았다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 관리비 부분 가) 피고는, 원고 및 C가 피고에게 별지 3. 관리비 미지급금 정산표 기재와 같이 2008. 4. 11.부터 2013. 4. 21.까지의 이 사건 101호에 관한 관리비, 전기료, 수도세, 주차관리부담금 합계 15,376,002원을 지급하지 아니하였으므로 위 금액을 이 사건 임대차계약의 보증금에서 공제하여야 한다고 주장한다.

나) 살피건대, 원고 및 C가 피고에게 이 사건 101호에 관한 관리비, 전기료, 수도세, 주차관리부담금을 지급하기로 하였다고 볼 자료가 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다(또한 원고 및 C가 피고 내지 그 수령권자로부터 이 사건 101호에 관한 위 관리비 등에 관하여 납부독촉을 받았다고 볼 자료가 없는 점, 원고 및 C는 이 사건 101호에 관한 위 관리비 등을 2008. 4. 11.부터 2009. 11. 30.까지 피고가 지정하는 명지건설에 모두 납부한 점, 원고 및 C는 피고의 요구에 따라 피고에게 이 사건 101호에 관한 2009. 12. 31.부터 2012. 5. 31.까지 위 관리비 등을 전액 지급한 점, 원고 및 C는 2012. 10. 25.경 명지건설에 관리비 미납금 4개월 분 1,452,000원을 지급한 점 등 제반 사정에 비추어 보면, 원고 및 C는 이 사건 101호에 관한 위 관리비 등을 그 수령권자에게 모두

납부하였다고 봄이 상당하다).

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 261,793,334원(289,633,333원 - 27,839,999원) 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약이 해지된 날(2013. 11. 18.)의 다음날인 2013. 11. 19.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당시 판결 선고일인 2015. 8. 25.까지는 민법이 정하는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 주위적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결 중 위 인정 범위를 초과하여 지급을 명한 피고 패소부분은 부당하므로 이를 취소하고 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박정화

판사민정석

판사최봉희

별지

1)민법 제639조(묵시의 갱신)

① 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다.

2)민법 제547조(해지, 해제권의 불가분성)

① 당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우에는 계약의 해지나 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 한다.