

서울동부지방법원 2016. 6. 24 선고 2015나24531 판결 [임대차보증금 등 청구]

재판경과

서울동부지방법원 2016. 6. 24 선고 2015나24531 판결

서울동부지방법원 2015. 7. 16 선고 2014가소414819 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2016. 5. 27.

판결 선고 2016. 6. 24.

제1심판결 서울동부지방법원 2015. 7. 16. 선고 2014가소414819 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 9,600,000원과 이에 대하여 2013. 12. 1.부터 이 사건

소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는, 서울 성동구 C 지상 건물 중 1층 40평과 가건물 15평(이하 통틀어 '이 사건 건물'이라 한다)을 공동으로 임차하여 각 절반씩 동일한 면적으로 나누어 사용하고 전세보증금, 월 차임, 시설비, 공과금 등의 비용도 각 절반씩 부담하기로 약정하였다.

나. 원고와 피고는 위 약정에 따라 2012년 11월경 임대인 D으로부터 이 사건 건물을 '임대차기간 2012. 11. 28.부터 2014. 11. 30.까지', '임대차보증금 20,000,000원', '월 차임 2,200,000원(부가가치세 별도)'으로 정하여 공동으로 임차하였다.

다. 피고는 2012년 11월경 위 임대차계약에 정한 임대차보증금 20,000,000원을 D에게 지급하였고, 그 무렵 시설비 23,000,000원을 부담하였으며, 원고와 피고는 그 무렵부터 이 사건 건물에서 각 매장을 운영하였다. 원고는 그 무렵부터 2013년 1월경까지 피고에게 위 임대차보증금의 1/2인 10,000,000과 시설비의 1/2인 11,500,000원을 각 지급하였다.

라. 원고는 2013. 10. 31.경 이 사건 건물 중 자신이 사용하던 부분에서 퇴거하였다.

마. 피고는 원고에게 2013년 10월경부터 2013년 11월말까지 합계 8,500,000을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고와 피고는 2013년 10월경 '피고가 원고의 임차 부분을 인수하고 원고는 퇴거하되, 피고가 원고에게 이 사건 건물의 임대차보증금과 시설비 중 원고가 부담한 금액의 합계인 21,500,000원을 반환한다'고 약정하였다. 이 약정에 따라 원고는 2013. 10. 31.경 이 사건 건물에서 퇴거하면서

자신이 사용하던 부분을 피고에게 인계하였다. 그런데 피고는 원고에게 8,500,000원만을 반환하고, 나머지 13,000,000원을 반환하지 않았고, 여기에서 원고가 지급하지 않았던 3개월 동안의 월차임 3,300,000원과 공과금 100,000원을 공제하면, 피고가 원고에게 지급하지 않은 돈은 9,600,000원 상당이다. 따라서 피고는 원고에게 9,600,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

당사자들 사이에 다툼이 없거나 앞서 인정한 기초사실에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실과 사정들을 고려하여 살펴본다. 원고가 이 사건 건물에서 퇴거할 당시 이 사건 건물의 공동임대차와 관련하여 원고가 피고에게 부담하고 있던 채무는 8,363,577원[= (14,520,000원 - 7,030,000원) + 873,577원] 상당에 이르렀던 것으로 보인다. 여기에 원고가 이 사건 건물에서 퇴거할 무렵 피고가 원고에게 지급한 8,500,000원, 원고의 퇴거 이후 피고가 임대차계약의 잔여기간 동안 이 사건 건물의 공동임대차와 관련하여 부담하게 되는 월 차임 지급의 부담 등을 고려하면, 원고가 작성한 갑 제2호증의 기재는 그대로 믿기 어렵고, 갑 제3, 5, 6호증, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제8, 9호증의 각 기재만으로는 2013년 10월경 원고와 피고 사이에 원고 주장과 같은 약정이 있었다고 보기 어렵다. 오히려 그 무렵부터 2013년 11월말까지 피고가 원고에게 8,500,000원을 지급하면서, 원고와 피고는 위 8,500,000원의 수령 및 지급으로 이 사건 건물의 공동임대차와 관련한 서로의 모든 채권채무관계를 서로 정산완료하기로 묵시적으로 합의하였다고 봄이 상당하다.

원고의 청구는 이유 없다.

- 1) 원고가 이 사건 건물에서 퇴거할 당시 아직 이 사건 건물에 관한 공동임대차계약의 기간이 1년 이상 남아있는 상태였던 반면, 원고가 이 사건 건물에서 퇴거하게 된 것이 피고의 귀책사유로 인한 것이라고 인정할 증거가 없다. 그런데 원고가 퇴거함으로써 인해, 피고는 임대인과의 관계에서 위 잔여기간 동안 이 사건 건물에 관한 공동임대차에서 정한 월 차임 전부를 자신의 책임으로 지급하여야 할 부담을 지게 되었다.
- 2) 원고가 이 사건 건물에서 퇴거할 당시까지 원고가 부담하여야 할 공과금 중 873,577원을 피고에게 지급하지 않은 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다.
- 3) 원고가 2012년 11월분 차임부터 2013년 10월분 차임까지 부담하여야 한다는 점에 대하여는

당사자들 사이에 다툼이 없고, 기초사실에 의하면 원고가 부담하여야 할 월 차임이 부가가치세를 포함하여 월 1,210,000원[= (2,200,000원 × 110/100)÷2]인 사실이 인정되므로, 이 사건 건물의 공동임대차와 관련하여 원고가 부담하여야 할 차임은 총 14,520,000원(=1,210,000원 × 12개월)이다. 원고는 그 중 11,230,000원을 피고에게 지급하거나 임대인에게 직접 지급하였다고 주장하나, 갑 제7호증의 1, 2, 갑 제8, 9호증의 각 기재만으로는 피고가 인정하는 7,030,000원을 제외한 나머지 돈을 원고가 지급하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고 원고의 항소는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사한숙희

판사원용일

판사윤진규