

서울동부지방법원 2017. 6. 16 선고 2016가합106238 판결 [임대보증금반환등 청구]

전 문

원 고 주식회사 A

피 고 B

변론 종결 2017. 5. 26.

판결 선고 2017. 6. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2016. 11. 3.부터 2017. 6. 16.까지연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 90%는 원고가, 10%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 500,000,000원 및 그 중 492,500,000원에 대하여 2016. 10. 31.부터이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2013. 5. 2. 피고와 사이에, 서울 강동구 C빌딩(이하 '이 사건 건물'이라한다) 중 1, 2층에 관하여 '임대차보증금 5억 원, 차임 월 2,800만 원, 임대차기간 2013. 5. 6.부터 2016. 5. 5.까지'로 정하여 임차하는 계약(이하 '최초 임대차계약'이라한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2013. 10. 31. 피고와 사이에, 임대차목적물에서 2층을 제외하여 1층(이하 '이 사건 마트'라고 한다)만을 임차하기로 하면서 '임대차보증금 4억 원, 차임 월 2,200만 원, 임대차기간 2013. 10. 31.부터 2016. 10. 30.까지'로 정하여 변경계약(이하 '변경임대차계약'이라 하고, 최초 임대차계약과 함께 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원 · 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시의 특약에 따라 2014. 3. 20. 서울동부지방법원 2013자899호로 '원고가 임대차기간 만료일인 2016. 10. 30. 피고에게 이 사건 마트를 명도한다'는 내용의 제소전 화해(이하 '이 사건 제소전 화해'라 한다)를 하였다.

라. 원고는 그 후 임대차기간이 만료됨에 따라 2016. 11. 2. 피고에게 이 사건 마트를 인도하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 이 법원의 판단

가. 임대차보증금반환 및 지연손해금 청구에 관한 판단

1) 원고의 주장

피고는 2013. 10. 31. 변경임대차계약 체결 당시 감액된 임대차보증금 1억 원중 5,000만 원을 반환하지 않았으므로, 피고를 상대로 위 미반환 임대차보증금 5,000만원 및 이에 대한 2013. 10. 31.부터 임대차기간 만료일인 2016. 10. 30.까지 750만 원의 지연손해금 등 합계 5,750만 원의

지급을 구한다.

2) 판단

가) 아래 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 을 6 내지 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정된다.

(1) 피고는 변경임대차계약 체결 당시 원고에게 당초 임대차보증금 5억 원 중감액되어 반환해야 할 1억 원에서 2013. 11. 11.까지의 연체 차임 및 관리비52,404,435원을 공제한 47,595,565원을 반환하였다.

(2) 피고는 2016. 10. 30. 임대차기간이 만료되자, 2016. 11. 4. 원고에게 나머지 임대차보증금 4억 원에서 임대차기간 만료일까지의 연체 차임 및 관리비159,514,155원과 원고가 피고의 신한은행에 대한 채권에 가압류 한 1억 원을 공제한 140,485,845원을 반환하였다.

(3) 피고는 그 후 위 연체 차임 및 관리비 159,514,155원에 변경임대차계약 체결 당시 이미 공제한 52,404,435원이 포함된 사실을 발견하고, 2016. 11. 16. 원고에게 위 이중공제된 52,404,435원과 채권가압류를 이유로 지급하지 않은 위 임대차보증금 1억 원 중 5,000만 원을 더한 102,404,435원에서 피고가 대납한 전기요금 14,913,540원을 공제한 87,490,895원을 반환하였다.

나) 위 인정사실들에 의하면, 피고는 2013. 10. 31. 변경임대차계약 체결 당시감액되어 반환해야 할 임대차보증금 1억 원 중 연체 차임 및 관리비를 공제한 잔액을 반환함으로써 그 의무를 모두 이행하였고. 현재까지 반환하지 않은 임대차보증금5,000만 원은 임대차 종료 후 비로소 반환해야 할 나머지 임대차보증금 4억 원 중 일부이므로, 위 미반환 임대차보증금 5,000만 원의 반환을 구하는 부분은 이유 있으나, 그에 대한 2013. 10. 31.부터 임대차기간 만료일인 2016. 10. 30.까지 지연손해금의 지급을 구하는 부분은 이유 없다.

다) 따라서 피고는 원고에게 나머지 임대차보증금 5,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 마트를 인도받은 다음날인 2016. 11. 3.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2017. 6. 16.까지 원고가 구하는 바에 따라 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한

지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 시설비 상당의 손해배상청구 등에 관한 판단

1) 원고의 주장

가) 주위적으로, 피고는 원고와 사이에 최초 임대차계약을 체결할 당시 임대차기간 만료 후 그 기간을 연장해 주기로 구두 합의하였고, 2015. 10.경 다시 이를 확인하면서 이 사건 화해조서에 기한 강제집행을 하지 않기로 구두 합의하였다. 그럼에도 피고가 위 각 합의에 반하여 원고로부터 이 사건 마트를 인도받음으로써 원고에게 인테리어시설비 등 324,817,235원 상당의 손해를 입게 하였으므로, 그 배상을 구한다.

나) 예비적으로, 원고가 이 사건 마트를 임차하는 동안 조명공사, 내부공사, 수장공사 등을 실시하여 유익비 131,820,923원이 발생하였으므로, 그 상환을 구한다.

2) 판단

가) 갑 16호증의 기재만으로는, 피고가 원고와 사이에 임대차기간을 연장하거나 이 사건 제소전 화해에 기한 강제집행을 하지 않기로 합의하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나) 또한, 갑 1, 3호증의 각 기재에 의하면, 원 · 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 특약사항으로 '피고는 어떠한 경우에도 원고가 부담한 시설비, 권리금, 제반 유익비의 상환청구권을 인정하지 않으며, 원고는 이에 대한 청구권을 주장하지 아니 한다'고 약정한 사실이 인정되고, 이는 유익비 상환청구권을 포기한 것이므로, 피고를 상대로 그 상환을 구할 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

다. 권리금 상당의 손해배상청구에 관한 판단

1) 원고의 주장

원고는 종전 임차인인 D에게 권리금 2억 원을 지급하였는데, 피고가 이 사건임대차계약 종료 후 이 사건 건물을 철거하고 호텔을 신축하겠다는 계획을 갖고 임대차기간이 만료될 무렵 이러한 소문을

내어 신규 임대차를 통한 원고의 권리금 회수를 방해하였다. 이는 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4를 위반한 것이고, 이로 인해 원고는 권리금 2억 원을 상실하는 손해를 입게 되었으므로, 그 중 일부인 1억 원의 배상을 구한다.

2) 판단

가) 상가임대차법 제10조의4 제1항은 '임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다.'라고 규정하고 있다.

나) 그러나 갑 4, 16호증의 각 기재만으로는, 원고가 권리금 회수를 위하여 어떠한 조치를 취하거나 피고가 이를 방해하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 이 부분 주장은 다른 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

라. 관리비 상당의 손해배상청구 내지 부당이득반환청구에 관한 판단

1) 원고의 주장

피고는 원고로부터 원고가 부담할 의무가 없거나 원고의 부담분을 초과하는 방역비, 엘리베이터 · 주차타워 관리비, 주차인건비, 관리실 급여 및 운영비 등 합계101,942,982원의 관리비를 부당하게 부과 · 수령하였으므로, 불법행위에 기한 손해배상내지 부당이득반환으로서 그 중 일부인 67,682,765원의 지급을 구한다.

2) 판단

갑 6, 14, 16호증의 각 기재만으로는, 피고가 원고로부터 원고가 부담할 의무가 없거나 원고의 부담분을 초과하는 관리비를 부과 · 수령하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 송경근, 판사 김재은, 판사 이도경