

서울서부지방법원 2020. 8. 14 선고 2020가단203766 판결 [보증금반환청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 최병일

피고B

소송대리인 변호사 이장욱

변론 종결2020. 7. 17.

판결 선고2020. 8. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게 149,960,780원 및 이에 대하여 2019. 12. 20.부터 2020. 8. 14.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 2019. 12. 20.부터 지급명령정본 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2015. 10. 17. 피고와 서울 서대문구 C 주택 2층 전부(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 150,000,000원, 임대기간 2015. 11. 27.부터 2017. 11. 27.까지로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 피고에게 임대차보증금 150,000,000원을 지급하였다.

나. 이후 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 묵시적으로 갱신하여 지내오다가 2019. 10. 18.경 원고가 피고에게 '이 사건 임대차계약을 연장할 의향이 전혀 없고, 지금 다른 매물 계약진행중이니 보증금반환 정확히 진행해 달라'는 내용의 문자메시지를 보냈고, 원고는 2019. 12. 19. 이 사건 부동산에서 퇴거하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약이 2019. 11. 27.경 기간만으로 종료된 이후 원고가 2019. 12. 19. 피고에게 이 사건 부동산을 인도하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 임대차보증금 150,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 주장의 요지 임차인인 원고는 임대차계약이 종료된 후, 2019. 10. 1.부터 2019. 12. 19.까지 피고에게 부과된 수도요금 중 원고의 부담분 합계 5만 원을 정산하지 않았고, 원고가 에어컨을 설치하면서 이 사건 부동산의 천장, 벽체 등을 손상시켜 발생한 보수공사 및 방수공사 비용 3,650,000원, 원고가 주방바닥에 설치된 장판을 심하게 찢어 놓아 이를 교체하는 데 들어간 비용 150,000원, 원고가 출입문 번호키를 파손하여 지출한 수리비 100,000원, 원고가 주방서랍

손잡이를 손괴하여 지출한 수리비 30,000원 등 원상복구 비용 상당의 손해를 입게 하였으므로, 원고의 미정산금 및 손해배상채무액은 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

2) 판단 가) 을 제7호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2019. 10. 납기 수도요금 50,520원, 2019. 12. 납기 수도요금 47,530원을 각 지급한 사실이 인정되므로, 위 수도요금 합계 98,050원 중 원고의 부담분(2/5) 39,220원은 이 사건 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

나) ① 을 제4호증의 영상만으로는 원고가 이 사건 부동산을 임차한 기간 동안 에어컨을 설치하면서 이 사건 부동산의 천장, 벽체 등을 손상시켰다거나 종전 에어컨 설치 과정에서 생긴 것이 아니라 원고의 귀책사유로 인하여 발생한 것이라는 점을 인정할 증거가 없다. ② 을 제5호증의 영상만으로는 이 사건 부동산의 주방바닥에 있는 파손 부분이 원고의 귀책사유로 생긴 훼손임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. ③ 원고가 출입문 번호키를 파손한 사실을 인정할 증거가 없다. ④ 을 제6호증의 영상만으로는 원고가 주방서랍 손잡이를 손괴하였다거나 파손 부분이 원고의 귀책사유로 생긴 훼손임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 나머지 임대차보증금 149,960,780원(= 150,000,000원 - 39,220원) 및 이에 대하여 인도일 다음날인 2019. 12. 20.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2020. 8. 14.까지 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사문병찬