

서울중앙지방법원 2019. 7. 24 선고 2018가단5187779 판결 [보증금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 경연

담당변호사 정화진

피 고 주식회사 B

소송대리인 C

변론 종결 2019. 6. 19

판결 선고 2019. 7. 24

주 문

1. 피고는 원고에게 79,876,190원과 그 중 40,000,000원에 대하여는 2018. 8. 31.부터 2018. 9. 7.까지 연 6%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%, 372, 580원에 대하여는 2019. 4. 18.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%, 나머지 39,503,610원에 대하여는 2018. 9. 8.부터 2019. 5. 31.까지 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 부동산 전대차

1) 원고는 2018. 2. 7. 피고와 사이에 서울 중구 D 소재 건물의 일부분(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 피고로부터 다음과 같은 조건으로 전차하기로 하는 내용의 전대차계약을 체결하고, 피고에게 보증금을 모두 지급하였다(이하 위 전대차를 '이 사건 전대차'라 한다).

가) 보증금 40,000,000원, 차임 월 1,500,000원(매월 말일, 선불, 부가세 별도) 나) 존속기간 2018. 4. 7.부터 2020. 4. 6.까지 다) 관리비 월 30만 원(각종 공과금이 포함된 금액, 부가세 별도) 2) 피고는 원고에게 이 사건 전대차에 대한 임대인의 동의를 받아주기로 하였는데 수개월이 지나도록 임대인의 동의를 받지 못하였다.

그러자 이 사건 전대차에 관한 업무를 처리하였던 피고의 감사 E(현재는 피고의 대표이사이다.

원고는 당시에 E를 대표님이라고 불렀다)는 2018. 7. 12. 원고에게 '전대차가 안 되면 이사비용, 에어컨비 등을 돌려주겠다'고 하였다.

나. 원고의 금원 대여

1) 원고는 2018. 5. 8. 피고에게 17,110,000원을 대여하였다.

2) 원고는 2018. 5. 11. 피고에게 원고의 대표자의 어머니 F 명의 계좌를 이용하여 8,000,000원을 대여하였다.

E는 2018. 8. 20. F에게 위 8,000,000원을 반환하겠으니 계좌번호를 보내달라고 하였으나 F은 원고의 돈이라는 취지로 답하였다.

3) 원고는 2018. 7. 13. 피고 직원 명의 계좌를 이용하여 피고에게 11,808,610원(원고 주장에 따른 금액)을 대여하였다.

다. 이 사건 전대차의 합의해지

1) 피고가 임대인의 동의를 받지 못하자, 원고와 피고는 2018. 8. 30. 이 사건 전 대차계약을 해지하기로 합의하였다.

2) 원고는 피고에게 2018. 3. 10. 4월분 차임을 지급하고, 이후 차임으로 2018. 4. 5., 2018. 4. 23., 2018. 6. 5., 2018. 6. 27. 각 1,650,000원씩 지급하여 8월분 차임까지 모두 납부하였다.

3) 원고가 2018. 8. 8. E에게 대여금 합계 38,513,610원[2018. 4. 25. 에어컨 1,595,000원, 2018. 5. 8. 피고 운영비 17,100,000원, 2018. 5. 11. 타 명의(F) 8,000,000원, 2018. 7. 13. G 계약금 11,808,610원]과 보증금 4__ 0원의 지급을 요청하자, E는 2018. 8. 9. '피고에 자금이 준비될 때마다 일부라도 지급하라 했다'고 답하였다.

4) 원고는 2018. 8. 29. 피고에게 이 사건 부동산을 반환하였고, 당일 이사비용으로 990,000원을 지출하였다.

[인정근거]: 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 12, 14, 15호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 전대차는 2018. 8. 30.경 해지되어 보증금반환의무가 발생하였고, 원고는 피고에게 합계 36,918,610원(= 17,110,000원 + 8,000,000원 + 11,808,610원)을 기한의 정함 없이 대여하였으며, 피고에게 8월분(2018. 8. 7.부터 2018. 9. 6.까지) 임대료까지 완납하여 2018. 8. 31.부터 2018. 9. 6.까지 7일분의 차임을 초과지급하였고, 또한, 피고는 2018. 7. 12. 원고에게 '전대차가 안 되면 이사비용 및 에어컨비를 지급하겠다'고 약정하였는데, 피고가 2018. 8.까지도 임대인의 동의를 받지 못하여 이 사건 전대차가 해지되었으므로, 피고는 원고에게 보증금 40,000,000원, 차용금 36,918,610원, 초과수령 차임 372,580원(= 1,650,000원 x 7일/31일), 이사비용 및 에어컨 구입비용 합계 2,585,000원(= 990,000원 + 1,595,000원), 총합계 79,876,190원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고는, 원고가 2018. 7. 13. 지급한 11,808,610원은 피고의 G 라이선스 사용권을 사용하기

위한 계약금으로 지급되었다고 주장하나, 을 제1, 2호증의 각 기재만으로는 위 인정을 뒤집고 피고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하다.

2) 피고는, 원고가 차임 1개월분 1,650,000원을 미납하였다고 주장하고, 을 제3호 증의 기재에 의하면 피고의 원장에 원고가 2016. 5.분 이후의 차임 중 1,650,000원을 미지급한 것으로 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있으나, 갑 제14호증의 기재에 의하면 피고의 원장에 원고가 2018. 4. 5. 피고에게 보낸 차임 1,650,000원이 누락되어 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 피고는, 원고가 전기료 366,830원을 미납하였다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 전기료 등 공과금은 관리비에 포함되어 있고, 갑 제15호증, 을 제3호증의 각 기재에 의하면 원고가 2018. 5.분까지의 관리비를 연체하지 않은 사실, 이후의 관리비는 피고가 면제한 사실을 각 인정할 수 있으므로, 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

다. 소결론 따라서 피고는 원고에게 위 79,876,190원 및 그중 ① 보증금 40,000,000원에 대하여는 상법 및 소송촉진 등에 관한 특례법에 따라 이 사건 전대차 종료일 다음날인 2018. 8. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2018. 9. 7.까지는 연 6%, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② 초과수령 차임 372,580원에 대하여는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따라 이 사건 2019. 4. 15.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2019. 4. 18. 부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ③ 나머지 39,503,610원에 대하여는 소송촉진 등에 관한 특례법에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2018. 9. 8.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 송인우