

서울중앙지방법원 2023. 9. 21 선고 2022가단5320412 판결 [전대차보증금 반환 청구]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 D

변 론 종 결 2023. 8. 24.

판 결 선 고 2023. 9. 21.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 34,443,140원 이에 대하여 2022. 10. 16.부터 2023. 9. 21.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 7/8은 피고들이, 나머지는 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 각자 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 16.부터 다 갚을 때까지 연 12%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2021. 10. 29. E로부터 서울 송파구 F 지상 2층 중 G, H, I호(이하, '이 사건 점포'라 한다)를 보증금 4,000만 원으로 정하여 전차하고 이 사건 점포에서 유흥주점영업(상호 : J)을 하던 중 피고들이 E로부터 전대인의 지위를 양수하면서 2022. 5. 19. 원고와 사이에 계약기간을 2022. 10. 31.까지, 월차임을 850만 원(단, 2022. 5. 22.부터는 700만 원)으로 정하는 계약(이하, '이 사건 전대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 점포에서 피고들은 7시부터 19시까지, 원고는 19시부터 다음날 7시까지 각각 영업을 하면서 동일한 신용카드 단말기를 사용하고 번호키 비밀번호를 공유하였다.

나. 이 사건 전대차계약 중 이 사건과 관련된 약정은 아래와 같다.

- 원고는 본 사업장의 영업으로 인하여 발생하는 전기, 수도 등의 모든 공과금 관리비 및 각종 세금일체 서울시와 송파구청, 국세청에서 영업으로 발생하여 고지되는 금액을 전액을 부담한다.
- 관리실에서 청구하는 모든 금액은 매월 15일 납부하고 기타 금액은 납부일에 납부한다.
- 원고는 손님들한테 카드결제 방법으로 사업장의 신용카드 단말기 이외에는 일절 사용하지 않는다.
- 보증금 반환방법은 월세, 공과금, 과징금, 영업으로 발생한 세금 등을 공제하고 원고가 지정한 K씨에게 수표로 반환한다.
- 미성년자에게 주류를 판매하거나 미성년자 접대부를 고용시, 원고가 성매매특별법을 위반하여 단속된 직후(원고가 피고에게 통보하여야 한다) 해약한다. 위와 같이 행정처분이 불가피한 상황이므로 보증금 정산은 구청이나 경찰, 검찰 등에서 영업정지의 행정처분을

받으면, 행정처분 일수에 준하는 원고가 부담해야 하는 모든 금액을 공제하고 정산한다.

○ 본 사업장의 신용카드 단말기 이외의 다른 카드 단말기를 사용시는 계약해지 사유가 된다.

다. 피고 C(피고 L의 아들이다)은 2022. 9. 24. 원고에게 ‘원 계약은 2022년 10월 31.일까지 J에 대한 전대차계약이 있었으나 원고의 요구로 2022년 10월 15.일까지 영업을 하고 계약을 종료하길 8월 중순경 구두로 약속했던 사항을 서면으로 확인한다’는 취지의 합의서에 서명을 하여 원고에게 교부하였고, 원고는 이에 따라 2022. 10. 15. 영업을 종료하고 이 사건 점포를 피고들에게 인도하였다.

라. 한편, 원고는 영업종료 전 송파경찰서에 절도 등으로 입건되어

서울동부지방검찰청(2023형제11074)으로 사건이 송치되었고, 서울동부지방검찰청에서는 2023. 7. 31. 절도와 일부 여신전문금융업법위반 혐의에 대하여는 혐의없음(증거불충분), 컴퓨터등사용사기와 일부 여신전문금융업법위반 혐의에 대하여는 약식명령을 청구하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 4, 5호증, 을 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 보증금 반환의무

위 인정사실에 의하면, 이 사건 전대차계약은 2022. 10. 15. 종료되었다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 공동전대인들인 피고들은 공동하여 원고에게 위 보증금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

(1) 피고들은, 원고가 영업 도중 고객으로부터 고소당하여 수사 중인데 만일 호객행위, 세금포탈, 여전법위반, 유사성행위 등으로 피고들에게 영업정지나 각종 벌금, 과태료, 세금이 부과되어 피고들이 피해를 입을 경우 이 사건 전대차계약에서 약정한 바에 따라 그 피해액은 이 사건 보증금에서 공제되어야 하고, 피해가 없는 경우라도 임대료 등으로 합계 12,602,816원(= 임대료

4,556,536원 + 관리비 2,917,630원 + 주류대금 1,681,000원 + 시설물 파손 수리비 949,000원 + 기타 비용 2,078,650원 (음향기기 1,920,000원 + 세무사비용 110,000원 + 음악저작권료 48,650원) + 녹취록(2회) 비용 420,000원))이 공제되어야 한다고 주장한다.

(2) 살피건대, 먼저, 위 인정사실만으로는 영업정지나 각종 벌금 등으로 피고들이 피해를 입었다고 보기 부족하고, 달리 증거가 없으며, 다음으로 을 2호증의 1, 2, 을 6호증의 1, 2의 각 기재만으로는 피고들이 공제 대상이라고 주장하는 위 임대료 등 12,602,816원 중에서 원고가 인정하는 합계 5,556,860원(= 월차임 788,360원 + 주류대금 1,681,000원 + 관리비 2,578,850원 + 손잡이 파손 수리비 50,000원 + 세무사비용 110,000원 + 음악저작권료 48,650원 + 신곡비용 300,000원)을 초과하여 미지급 임대료나 미정산 관리비 등이 남아 있다거나 이 사건 전대차계약과 관련되어 공제되어야 할 비용이 지출되었다고 인정하기 부족하고, 달리 증거가 없다.

(3) 이에 대하여 원고는, 이 사건 점포 인도 당시 피고들과 정산한 결과 미지급 월차임 788,360원, 주류대금 1,681,000원, 관리비 2,578,850원, 합계 5,048,210원 중에서 5,000,000원 만을 공제하기로 합의하였고, 그 외 손잡이 파손 수리비 50,000원, 세무사 비용 110,000원, 저작권료 48,650원, 신곡비용 300,000원 합계 508,650원은 이 사건 점포 인도일에 남아 있는 주류대금과 상계하기로 합의하였다고 주장하나, 갑 3호증은 원고가 단독으로 작성한 문서일 뿐 피고들이 이에 관하여 서명 또는 날인한 사실이 없어 그 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 합의 사실을 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 34,443,140원(= 보증금 40,000,000원 - 원고 인정 금액 5,556,860원) 및 이에 대하여 이 사건 점포 인도일 다음날인 2022. 10. 16.부터 피고들이 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 판결선고일인 2023. 9. 21.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김영수