

서울중앙지방법원 2024. 9. 4 선고 2024가단5031105 판결 [임대차보증금 반환 청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 서울

담당변호사 이윤희

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 박현준, 이향은

변론 종결2024. 8. 14.

판결 선고2024. 9. 4.

주 문

- 피고들은 공동하여 원고에게 2,240,000원과 이에 대하여 2024. 1. 19.부터 2024. 9. 4.까지는 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
- 소송비용 중 95%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 각자 37,595,860원 및 이에 대한 이 사건 소 제기일부터 본 청구취지 및

청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고와 피고들은 2021. 4. 8. 원고가 피고 B이 5분의 3, 피고 C이 5분의 2의 비율로 공유하고 있는 서울 서초구 D빌딩 4층(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 보증금 40,000,000원, 차임 월 2,800,000원, 관리비 월 700,000원(차임과 관리비는 각 부가가치세 별도), 임대차 기간 2021. 5. 13.부터 2024. 5. 12.까지로 정하고, 전기료, 가스 및 수도요금, 보안업체 경비는 임차인인 원고가 매월 별도로 부담하기로 하여 피고들로부터 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 원고는 이 사건 건물에서 변호사 사무실을 운영하다가 다른 곳으로 사무실을 이전하게 되자 2023. 11. 13. 피고 C에게 사무실을 이전할 예정이라고 알렸고, 2024. 1. 6. 이 사건 건물을 피고들에게 인도하였다. 이후 피고들은 이 사건 건물의 새로운 임차인을 구하여 새로운 임차인은 2024. 2. 15. 이 사건 건물에 입주하였다.

다. 피고들은 2024. 2. 26. 이 사건 임대차계약의 보증금 40,000,000원에서 아래 표(이하 '공제표'라 한다) 기재와 같이 12,525,860원을 공제한 나머지 27,474,140원을 원고에게 지급하였다.

1	2023년 12월분 임대료 및 관리비, 공과금 미납액	4,232,580원	을 제6호증의 1
2	2024년 1월분 임대료 및 관리비, 공과금 미납액	4,205,280원	을 제6호증의 2
3	2024. 2. 14.까지의 2월분 임대료 및 관리비 미납액	1,848,000원	을 제6호증의 3
4	새로운 임차인을 구하기 위해 지출한 부동산 중개수수료	2,240,000원 (부가세 제외)	을 제6호증의 4
합계	12,525,860원		

1	2023년 12월분 임대료 및 관리비, 공과금 미납액	4,232,580원	을 제6호증의 1
정산 임대차 보증금	27,474,140원(=40,000,000원 - 12,525,860원)		

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 갑 제2호증, 을 제1호증, 을 제3호증, 을 제8호증, 을 제11호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 임대차보증금 반환 청구

- 1) 원고가 피고들에게 미지급한 보증금 12,525,860원을 지급을 구하는 것에 대하여 피고들은 공제표 기재와 같은 공제를 주장한다.
- 2) 원고는 이 사건 임대차계약이 피고들과의 합의로 해지되었고 원고는 2023. 12. 24. 이 사건 건물의 인도를 완료하였으므로 그 이후의 차임이 공제되어서는 안 된다고 주장하나, 이 사건 임대차계약이 2024. 2. 14. 이전에 원고와 피고들 사이의 합의로 해지되었다고 볼 아무런 증거가 없고, 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 원고는 2024. 1. 6.에야 이 사건 건물을 피고들에게 인도한 사실이 인정될 뿐이며, 이 사건 임대차계약은 이 사건 건물에 새로운 임차인이 입주하기 전날인 2024. 2. 14. 종료되었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고들이 원고에게 반환하여야 할 보증금에서 공제표 순번 1~3 기재 미납액이 공제되어야 할 것이고, 이 부분 피고들의 공제 주장은 이유 있다.
- 3) 피고들의 중개수수료 공제 주장에 관하여 보건대, 임차인의 사정으로 임대차계약이 중도 해지되었다고 하더라도 중개수수료를 임차인이 부담한다는 내용의 약정이 따로 없는 이상 임대인이 새로운 임차인을 구하기 위해 지출한 중개수수료까지 임차인이 부담하여야 하는 것은 아니라 할 것인데, 새로운 임차인을 구하기 위해 피고들이 지출한 중개수수료를 임차인인 원고가 부담하기로 약정하였다고 볼 아무런 증거가 없다. 또한 피고들은 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었다 하더라도 새로운 세입자를 구하기 위하여 위 중개수수료 상당액을 지출할 수밖에 없는 것이므로 피고들에게 어떠한 손해가 발생하였다고 보기도 어렵다. 따라서 이 부분 피고들의 주장은 이유 없다.

4) 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 임대차보증금의 반환으로 2,240,000원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들이 미지급한 보증금 상당액의 차용에 따른 이자 상당액의 손해배상 청구

원고는 피고들이 보증금 40,000,000원을 지급하지 않는 바람에 원고가 이전하는 사무실의 보증금으로 충당하기 위해 다른 사람으로부터 40,000,000원을 빌리고 이에 대한 이자를 부담하게 되었다면서 그 이자 상당의 손해를 피고들이 배상하여야 한다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2024. 2. 14.에야 종료되었다고 볼 것이므로 이 무렵까지는 피고들의 임대차보증금 반환채무의 이행기가 도래하지 않아 이때까지 피고들이 임대차보증금을 반환하지 않은 것을 두고 피고들의 채무불이행이라고 보기는 어렵고, 이 무렵 이행기가 도래한 2,240,000원의 보증금 채무에 관하여 보더라도 금전채무 불이행의 경우 손해는 법정이율에 의한 지연이자에 한하는 것이 원칙이어서(민법 제397조) 원고가 주장하는 손해는 위 2,240,000원에 대한 법정이율에 의한 지연이자를 지급받는 것으로 모두 전보된다고 할 것이므로, 원고의 주장은 이유 없다.

다. 관리비의 반환 청구

원고는 피고들이 관리비로 매월 770,000원을 수령하였으면서도 이 사건 건물의 관리를 제대로 하지 않아 더러운 상태였고, 이로 인해 원고를 찾아온 의뢰인들이 불편을 느끼는 것은 물론 원고의 매출 감소로 이어졌다고 하면서 건물의 청결 상태와 매출 감소의 인과관계를 직접 증명하기는 어려우므로 부당이득의 반환 또는 사기의 불법행위로 인한 손해배상으로 원고가 지급한 관리비 전액의 반환을 구한다. 그러나 원고는 이 사건 임대차계약에서 정한 바에 따라 관리비를 지급한 것이므로 피고들이 이를 지급받은 것이 부당이득에 해당한다고 볼 수 없고, 피고들이 관리비를 편취하는 불법행위를 저질렀다고 볼 아무런 증거가 없다. 또한 원고가 제출한 증거를 모두 모아 보더라도 불법행위에 해당할 정도로 피고들이 이 사건 건물의 관리를 부실하게 하였다고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 소결

그러므로 피고들은 공동하여 원고에게 임대차보증금의 반환으로 2,240,000원과 이에 대하여 그 이행기 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소가 제기된 날인 2024. 1. 19.부터 피고들이 그 이행의무의

존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 9. 4.까지는 상법에서 정한 연 6%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 각 인용하고 각 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김동혁