

인천지방법원 2016. 10. 27 선고 2016가단210350 판결 [임차보증금반환 청구]

전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

변론 종결 2016. 9. 29.

판결 선고 2016. 10. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 200,000,000원 및 그 중 100,000,000원에 대하여는 2016. 1. 6.부터, 100,000,000원에 대하여는 2016. 8. 17.부터 각 2016. 9. 23.까지는 연 5%, 그다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 15호증, 갑 제16호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 당사자

원고는 인천 남구 C에 있는 D병원의 원장이고, 피고는 청소용역업 등을 목적으로 하는 법인이다.

나. 원고와 피고 사이의 제1주차장사용계약

1) 원고는 2014. 1. 6. 피고와 사이에 인천 남구 E에 있는 주차장(이하, 이 사건제1주차장이라 한다)을 보증금 1억 원, 월사용료 275만 원, 계약기간 2014. 1. 6.부터 2015. 1. 5.까지로 정하여 사용하기로 하는 주차장사용계약을 체결하고, 2014. 1. 8. 피고에게 보증금 1억 원을 지급한 후 매월 6일에 사용료로 275만 원씩을 지급하였다.

2) 2015. 1. 5.경에 이르러 제1주차장사용계약은 기간만료 후 갱신되어 계약기간이 2015. 1. 6.부터 2016. 1. 5.까지로 연장되었는데, 원고는 2015. 12. 3.경 피고에게 제1주차장계약이 2016. 1. 5. 종료된 이후에 재계약을 하지 않겠다는 취지의 통지를 하여 그 무렵 피고에게 도달되었다.

다. 원고와 피고 사이의 제2주차장사용계약

1) 원고는 2012. 6. 30. 피고와 사이에 피고가 주식회사 새한메디컬(이하, 새한메디컬이라 한다)로부터 임차한 인천 남구 F에 있는 주차장(이하, 제2주차장이라 한다)을 보증금 1억 원, 월사용료 450만 원, 계약기간 2012. 6. 30.부터 2015. 6. 30.까지로 정하여 사용하기로 하는 주차장사용계약을 체결하였는데, 당시 주차장 부지에 G횃집이 운영중이어서 그 건물의 철거비용과 이사비용 및 주차장 시설설치를 위한 비용을 포함하여 권리금 명목으로 1억 1,500만 원을 추가로 지급하기로 하였다. 이에 원고는 2012. 6. 11. 피고가 지정한 H에게 보증금 1억 원과 권리금 1억

1,500만 원 중 750만원을, 같은 달 25. 나머지 권리금 1억 750만 원을 각 지급하고, 매월 30일에 피고에게 주차장 사용료 450만 원씩을 지급하였다.

2) 2015. 7. 1.경에 이르러 제2주차장사용계약은 기간만료 후 갱신되었다.

3) 한편 원고는 2015. 9. 27.경 피고와 사이에 D병원의 미화, 주차, 기사 등과 관련한 관리용역계약(용역기간 2015. 9. 27.부터 2016. 9. 27.까지)을 별도로 체결하였는데, 피고는 2016. 7. 11. 원고에게 위 관리용역계약의 해지통고를 하고, 제2주차장 임대인인 I 으로부터 보증금 일부를 받아가고 피고 법인에 대한 해산절차를 취할 듯한 태세를 보였으며, 그 무렵 I은 원고에게 피고와 사이의 제2주차장사용에 대한 임대차계약이 해제되었으므로 자신과 사이에 별도로 제2주차장에 대한 사용계약을 체결하지 않으면 2016. 7. 말경까지 제2주차장 사용을 종료하라고 통지하였다.

4) 이에 원고는 2016. 8. 11. I과 사이에 제2주차장에 관하여 주차장사용계약을 별도로 체결하게 되었고, 2016. 8. 11.경 피고에게 그와 같은 사유를 들어 갱신된 제2주차장사용계약을 해제한다는 통지를 하여 같은 달 16. 피고에게 도달하였다.

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 이하면, 원고와 피고 사이의 제1주차장사용계약은 2016. 1. 5. 계약기간 만료로 종료되었고, 제2주차장사용계약은 2016. 8. 16.경 계약해제통보로 적법하게 해제되었으므로, 피고는 원고에게 제1, 2주차장사용계약보증금 합계 2억 원 및 그중 제1주차장 보증금 1억 원에 대하여는 사용기간 종료일 다음날인 2016. 1. 6.부터, 제2주차장 보증금 1억 원에 대하여는 계약해제 다음날인 2016. 8. 17.부터 각 이 사건 청구취지 정정서 송달일인 2016. 9. 23.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는, 당초 피고가 새한메디컬로부터 제1주차장을 임차할 당시 임대보증금 1억 원 중 기존

임차인에 대한 시설권리금 7,000만 원을 인정해주는 조건이었고 이를 D병원 공동대표인 J에게 통보하였더니 J가 시설권리금을 인정해 줌에 따라 새한메디컬로부터 제1주차장을 임차하여 원고와 주차장사용계약을 체결하였으므로 제1주차장보증금 1억 원에서 권리금 7,000만 원이 공제되어야 한다고 주장한다.

2) 살피건대, 앞서든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2014. 1. 6. 새한메디컬로부터 제1주차장을 임차한 후 다시 원고와 주차장사용계약을 체결한 사실이 인정되나, 한편 앞서 든 증거들에 의하면, J는 피고가 새한메디컬로부터 제1주차장을 임차하기 이전인 2013. 11. 30.경 사망한 사실이 인정되고, 달리 원고가 피고와 사이에 보증금 1억 원 중 7,000만 원을 시설권리금으로 인정하였음을 인정할 만한 자료가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 오덕식