

전주지방법원 정읍지원 2017. 6. 13 선고 2016가단3384 판결 [임대차보증금 반환청구]

전 문

원고A

피고주식회사 명진디엔씨

변론 종결 2017. 5. 23.

판결 선고 2017. 6. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 32,000,000원 및 이에 대하여 2017. 1. 21.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 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 32,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 8. 20. 피고와 정읍시 B(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 2층 206호(이하 '이 사건 원룸'이라 한다)에 관하여 임대차보증금을 3,200만 원, 임대차기간을 2016. 1. 20.부터 12개월로 정하여 임차하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2015. 8. 22.부터 2016. 1. 19.까지 수차례에 걸쳐 피고에게 임대차보증금으로 함께 3,200만 원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피고의 채무불이행으로 이 사건 계약이 종료하였는지 여부

원고는, 피고가 이 사건 건물에 관한 경매절차가 진행되는 사실을 고지하지 않고 이 사건 계약을 체결하였으므로, 피고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 계약을 해지한다는 취지로 주장한다.

다툼 없는 사실에 의하면, 이 사건 건물에 관한 경매절차가 진행된 사실은 인정할 수 있으나, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 경매 진행 사실에 관하여 원고를 기망하였다거나 원고의 이 사건 목적물에 관한 사용, 수익이 불가능함을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 기간의 만료로 이 사건 계약이 종료하였는지 여부

원고의 주장에는 기간의 만료로 이 사건 계약이 종료하였다는 취지도 포함되어 있다고 할 것이므로, 이에 관하여 본다.

살피건대, 앞에서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 계약에 따른 임대차는 2017. 1. 20. 기간의 만료로 종료하였으므로, 특별한 사정이 없는 이상 피고는 임대차보증금의 반환으로 원고에게 위 3,200만 원 및 이에 대하여 위 임대차기간 만료일 다음 날인 2017. 1. 21.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(원고는, 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터의 지연손해금을 구하나, 이 사건 계약이 종료하기 전에는 피고의 임대차보증금반환채무가 지체되었다고 할 수 없다).

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 공공요금 및 관리비 공제 주장에 대하여

피고는, 이 사건 계약 당시 특약으로 공공요금 및 관리비는 별도로 지급하기로 약정하였으므로, 2016. 1.분부터 16개월 동안의 공공요금 및 관리비 합계 800만 원(= 16개월 × 월 50만 원)을 지급하여야 한다고 주장한다.

갑 제2호증, 을 제3호증의 기재에 의하면, 원고와 피고가 이 사건 계약 당시 공공요금과 관리비는 별도로 지급하기로 약정한 사실은 인정할 수 있으나, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 지급하여야 할 공공요금 및 관리비가 월 50만 원이고, 원고가 공공요금 및 관리비를 16개월 동안 연체하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 부당이득금 상계 주장에 대하여

피고는, 원고가 이 사건 건물 중 2층 203호, 204호, 205호를 아무런 권원 없이 점유·사용하고 있으므로, 이에 대한 부당이득금으로 203호 및 204호의 경우 공공요금 810만 원, 205호의 경우 임대차보증금 2,000만 원과 공공요금 935만 원의 합계 2,935만 원을 각 지급할 의무가 있고, 피고의 원고에 대한 위 부당이득금반환채권으로 원고의 피고에 대한 임대차보증금반환채권을 대등액에서 상계한다는 취지로 주장한다.

그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 원룸 외에 이 사건 건물 중 203호, 204호 및 205호 또한 점유·사용하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

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

판사도우람