

제주지방법원 2022. 9. 30 선고 2021가단7268 판결 [보증금 반환청구 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 현창윤

소송복대리인 변호사 고경준

변 론 종 결 2022. 7. 22.

판 결 선 고 2022. 9. 30.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 38,181,760원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결.

이 유

1. 원고의 주장 요지

원고는 학원을 운영할 목적으로 2020년 2월 피고로부터 서귀포시 C 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 3층을 임차한 후 학원을 운영하여 왔는데, 2021년 3월경 이 사건 건물의 2층에 성인 피씨방이 들어와서 학생들을 상대로 한 학원 운영에 차질을 받고 교육생이 다른 학원으로 옮겨가는 등 손해가 발생하였다.

임대인은 임대목적물을 사용, 수익할 수 있는 상태로 계약기간 동안 제공하여야 함에도 불구하고 피고가 원고의 학원 운영에 방해가 되는 요소를 제거하지 아니하여 채무를 불이행하였고 이로 인하여 원고가 손해를 입게 되었다.

따라서 피고는 원고에게 2021년 연차임 500만 원, 보증금 100만 원, 학원 내부 공사 및 물품구입 비용 등 합계 38,181,760원을 배상하여야 한다.

2. 피고가 임대차계약의 당사자인지 여부

원고는 피고가 임대차계약의 당사자임을 전제로 채무불이행 책임을 묻고 있는데, 갑1호증의 기재에 의하면 이 사건 건물은 D의 소유로 임대차계약서에는 D가 임대인으로서 기명, 날인하였고 피고는 D의 대리인으로 표시한 후 인적사항을 기재하고 날인한 사실을 인정할 수 있는바, 특별한 사정이 없다면 이 사건 건물 3층에 대한 임대인은 피고가 아닌 D라고 보아야 하고, 원고가 피고에게 임대목적물에 관하여 문자를 보내거나 피고와 통화를 하였다고 하더라도 이러한 사정만으로는 피고가 임대차계약의 당사자라고 볼 수 없다.

따라서 피고가 임대인임을 전제로 한 원고의 주장은 타당하지 아니하다.

3. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사 송현경