

청주지방법원 2020. 7. 24 선고 2020가단21022 판결 [보증금 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 청풍로펌

담당변호사 류성용

피고1. B

2. C

변론 종결2020. 7. 10.

판결 선고2020. 7. 24.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 12,116,000원, 피고 C은 피고 B와 연대하여 위 돈 중 2,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 5. 23.부터 2020. 7. 24.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 피고들은 연대하여, 다만 피고 C은 10,000,000원의 한도 내에서 3,000,000원 및 이에 대하여 2018. 6. 28.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B가, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분의 1/3은 피고 C이, 나머지는 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 15,776,000원 및 그 중 12,776,000원에 대하여는 이 사건 2020. 5. 22.자 청구취지 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%, 3,000,000원에 대하여는 2019. 5. 29.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

가. 인정사실

1) 원고는 2018. 2.경 D으로부터 청주시 청원구 E 소재 건물 1층 중 74.55㎡(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 임차하였고, 2018. 6. 18. 피고 B에게 이 사건 점포를 전대하였다. 위 전대차계약의 주된 내용은 다음과 같다(이하 '이 사건 전대차계약'이라 한다).

- 보증금: 2,000만 원 권리금: 300만 원

계약금: 1,790,000원 계약 시 영수함

중도금: 2018. 8. 30. 5,000,000원

잔금: 2019. 1. 30. 11,210,000원

- 차임: 월 850,000원(부가가치세 10% 별도)

- 기간: 2018. 6. 18.부터 2019. 1. 30.까지

2018. 10. 30. 5,000,000원

- 특약사항

- 가게 운영비를 잔금일까지 33만 원씩 매월 지급한다.

- 임대인이 보관한 카드 대금을 임차인에게 돌려줄 시에는 월세금과 부가가치세를 합한 935,000원을 제하고 준다.

<임대차계약서에 대한 각서>

(1) 이 사건 점포에서 결제한 카드대금은 2018. 8. 30. 중도금 500만 원을 입금할 때까지 임대인이 보관한다. 집세, 전기세, 수도세, 인터넷, 화재보험료 비용은 카드대금으로 결제한다.

(2) 사업자등록을 임차인은 2018. 10. 이전해간다.

(3) 임차인은 잔금일 2019. 1. 30.까지 영업을 운영하면서 집세, 전기세, 수도세, 인터넷, 화재보험료 비용을 1개월 연체시 임대인은 계약을 해지한다.

(4) 임차인이 임대인에게 중도금, 잔금 날짜를 지키지 않을 시에는 임대인은 계약을 해지한다.

(5) 임차인은 특약사항 (2)(3)(4) 내용을 지키지 않을 시에는 계약금, 중도금, 카드대금, 직비류를 모두 포기하고 본 계약을 해지한다.

2) 피고 B는 계약금과 1차 중도금을 지급한 후 나머지 보증금 중 1,500만 원과 권리금 중 200만 원을 기일 내에 지급하지 못하게 되자, 원고에게 1,700만 원을 지급하되, 그 중 1,200만 원은 2019. 5. 4.까지 지급하고, 500만 원은 매월 65만 원씩 10회 지급하기로 약정하였다. 한편, 피고 C은 피고 B가 원고에 대하여 부담하는 위 1,700만 원의 채무를 연대보증하였다.

3) 피고 B는 2018. 6. 28. 원고로부터 300만 원을 이율 월 2%, 변제기 2018. 9. 28.로 정하여 차용하였고, 피고 C은 피고 B의 위 차용금 채무를 1,000만 원의 한도 내에서 연대보증하였다.

4) 피고 B는 2020. 2. 29.경 이 사건 점포를 인도하였다.

5) 피고 B는 이 사건 점포를 점유·사용한 기간 동안 사용한 전기요금 499,380원, 상·하수도요금 354,980원, 인터넷 요금 및 해지위약금 290,024원, 인터넷TV 요금 및 해지위약금 238,783원을 지급하지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3, 4, 9, 12 내지 15호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 판단

1) 권리금, 차임 등 청구에 관하여 가) 피고 B에 대한 청구

(1) 위 인정사실에 의하면, 피고 B는 이 사건 전대차계약에 따라 원고에게 ① 권리금 3,000,000원, ② 이 사건 전대차계약 기간(2018. 6. 18.부터 2020. 2. 29.까지) 동안의 차임 19,042,833원[= 935,000원(= 차임 850,000원 + 부가가치세 85,000원) × (20 + 11/30월) 원 미만 버림. 이하 같다], ③ 가게운영비 6,600,000원(= 330,000원 × 20개월), ④ 체납 공과금 1,383,167원 합계

30,026,000원을 지급할 의무가 있다.

그런데 원고가 피고 B로부터 이 사건 전대차계약 체결 당일 계약금 1,790,000원을, 2018. 8. 30. 중도금 중 2,300,000원을 현금으로 지급받은 사실, 원고가 이 사건 점포의 매출금이 입금되는 은행계좌의 현금인출카드를 가지고 있으면서 2018. 6. 21.부터 2018. 8. 29.까지 및 2018. 11. 12.부터 2019. 4. 17.까지 위 계좌에서 합계 13,820,000원을 직접 인출하여 수령한 사실은 원고가 자인하고 있으므로, 피고 B는 원고에게 나머지 12,116,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 피고 B의 주장에 대한 판단

피고 B는 원고와 피고 B가 2019. 6.경 이 사건 전대차계약을 해지하였고, 이후 원고와 F가 이 사건 점포에 관한 전대차계약을 다시 체결하고 F가 이 사건 점포를 점유·사용하고 있으므로, 그 이후의 차임은 지급할 의무가 없다고 주장한다.

을 1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고 B의 남편인 F가 2019. 6.부터 이 사건 점포에서 'G'이라는 상호로 식당을 운영하고 있는 사실은 인정할 수 있으나, 위 인정사실과 피고 B가 제출한 증거들만으로는 이 사건 전대차계약이 2019. 6.경 종료되었다거나 원고와 F가 이 사건 점포에 관한 전대차계약을 다시 체결하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 B의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 피고 C에 대한 청구

(1) 피고 C이 피고 B의 원고에 대한 이 사건 전대차계약에 따른 전대차보증금 중 1,500만 원, 권리금 중 200만 원 합계 1,700만 원의 채무에 대하여 연대보증한 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 피고 C은 피고 B와 연대하여 원고가 구하는 권리금 200만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 한편 원고는 피고 C에 대하여 피고 B와 연대하여 연체 차임 19,042,833원, 가게운영비 6,600,000원, 체납 공과금 1,383,167원도 지급할 의무가 있다고 주장하나, 피고 C이 앞서 본 피고 B의 전대차 보증금 중 1,500만 원과 권리금 중 200만 원 이외에 피고 B의 위와 같은 채무를 연대보증하였음을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 소결론

따라서 원고에게, 피고 B는 권리금, 차임 등 12,116,000원, 피고 C은 피고 B와 연대하여 위 돈 중 2,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 송달된 다음 날인 2020. 5. 23.부터 이 판결 선고일인 2020. 7. 24.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 차용금 청구에 대한 판단 피고 B는 2018. 6. 28. 원고로부터 300만 원을 이율 월 2%, 변제기 2018. 9. 28.로 정하여 차용하였고, 피고 C은 피고 B의 위 차용금 채무를 1,000만 원의 한도 내에서 연대보증한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고들은 연대하여, 다만 피고 C은 1,000만 원의 한도 내에서 원고에게 차용원금 3,000,000원 및 이에 대하여 2018. 6. 28.부터 다 갚는 날까지 연 24%의 약정이율에 의한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편 원고는 2018. 6. 18.부터 2019. 5. 28.까지의 약정이자 및 지연손해금 660,000원에 대하여도 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터의 지연손해금을 구하나, 위 약정이자에 대한 지연손해금을 추가 지급하기로 약정하였다는 점에 대한 주장·입증이 없는 이상 위 약정이자 및 지연손해금에 대한 추가 지연손해금 청구는 받아들이지 아니한다.

2. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 일부 인용한다.

판사김수영