

춘천지방법원 강릉지원 2021. 11. 16 선고 2021나30044 판결 [임대차보증금반환청구]

재판경과

춘천지방법원 강릉지원 2021. 11. 16 선고 2021나30044 판결

춘천지방법원 강릉지원 2020. 12. 15 선고 2020가단33106 판결

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 서울다솔

담당변호사 정영수

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 지정

담당변호사 이신광

소송복대리인 변호사 이슬비

변론종결 2021. 10. 19.

판결선고 2021. 11. 16.

제1심판결 춘천지방법원 강릉지원 2020. 12. 15. 선고 2020가단33106 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소

부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.피고는 원고에게 194,182,145원과 이에 대하여 2020. 2. 6.부터 2021. 11. 16.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송 총비용 중 3%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 200,000,000원과 이에 대하여 이 사건 조정신청서 부분의 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심 판결문 제3면 제21행의 “그 결과 위 고소사건에 관하여는 2020. 7. 23. ‘혐의없음’의 불기소처분이 내려졌고(이에 대하여 피고가 항고를 제기하였다), 위 민사사건에 관하여는 현재 1회 변론기일이 지정되어 있는 상태이다.”를 삭제하는 것 이외에는 제1심 판결문 이유의 해당 부분[‘1. 기초사실’ 부분]의 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

기초사실에 의하면, 피고는 C와 이 사건 매매계약서의 특약사항으로 이 사건 임대차보증금반환의무 등의 포괄승계를 약정하면서 이 사건 건물의 인도일을 2019. 12. 31.로 정하였다가, 원고 및 C와 이 사건 확약서로 그 인도일을 2020. 1. 6.로 변경하면서 임대차보증금 반환에 앞서 원고와 피고 사이에 이 사건 확약서 제2항 기재 사항들에 대한 확인이 선행되어야 한다고 약정하였고, 최종적으로는 C와 이 사건 추가특약사항으로 그 적법한 인도기한이 2020. 1. 14.까지인 사실을 확인함과 동시에 “① 총 매매대금 24억 원 중 2억 2,000만 원을 피고가 인수하는 것으로 같음하고, ② 나머지 21억 8,000만 원(= 24억 원 - 2억 2,000만 원) 중 2억 4,000만 원은 이 사건 매매계약 체결 당시 지급된 계약금 2억 4,000만 원으로 충당하며, ③ 그 나머지 19억 4,000만 원(= 21억 8,000만 원 - 2억 4,000만 원)은 E조합에 대한 근저당권부채무 20억 원을 피고가 인수하는 것으로 같음하되, ④ 그로 인한 피고의 초과인수액 6,000만 원은 C가 E조합에 명도일 5일 전까지 상환한다”는 취지로 약정하였다고 판단된다. 그리고 C는 위 ④ 6,000만 원 상환의무의 이행으로서, 자신의 원고에 대한 연체차임채권과의 상계에 의해 피고의 원고에 대한 위 2억 2,000만 원 중 이사비용 2,000만 원의 지급의무를 소멸시키는 한편, 피고에게 나머지 4,000만 원을 직접 송금하여 E조합의 상환자금으로 사용할 수 있도록 하였다. 원고 역시 C에게서 이 사건 추가특약사항의 최종 약정내용을 확인하고, 이에 동의하여 이 사건 임대차보증금을 매수인인 피고에게서 직접 반환받기로 하면서, 매수인인 피고에게 직접 이 사건 건물을 인도한 것으로 판단된다. 즉, 적어도 원고가 피고에게 이 사건 건물을 직접 인도한 시점에 이르러서는, 원고, 피고와 C 사이에 피고가 이 사건 임대차보증금반환의무를 인수하기로 하는 내용의 순차적인 의사 합치가 이루어졌다고 판단된다(그렇지 않으면 C가 앞에서 본 4,000만 원을 피고에게 직접 지급할 아무런 이유가 없다).

이에 대하여 피고는, 원고가 이 사건 소를 제기할 당시 C를 공동피고로 하였던 점에 비추어 보면 C와 피고 사이의 채무인수계약에 대하여 원고의 동의가 없었다고 주장하나, 원고는 이 사건 임대차보증금반환의무의 채무자가 불분명한 상황에서 C와 피고 모두를 상대로 소를 제기한 것으로 보일 뿐 C와 피고 사이의 채무인수에 동의하지 않는다는 전제하에 이 사건 소를 제기한 것으로

보이지는 않는 점, 원고는 제1심 도중 C에 대한 소를 취하한 점 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 사정만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

다만 원고는 이 사건 임대차와 관련하여 피고에게 2020. 1. 1.부터 2020. 1. 5.까지의 차임 1,612,903원, H 요금 120,702원, 미납 전기료 3,994,232원, 예약자 선금 90,000원 합계 5,817,855원(= 1,612,903원 + 120,720원 + 3,994,232원 + 90,000원)을 지급하여야 한다는 사실을 자인하고 있으므로, 피고는 원고에게 이를 공제한 나머지 임대차보증금 194,182,145원(= 200,000,000원 - 5,817,855원)과 이에 대하여 이 사건 건물의 인도일 이후로서 원고가 구하는 이 사건 조정신청서 부분의 송달일 다음 날인 2020. 2. 6.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 11. 16.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 등에 관한 판단

1) 이 사건 확약서에 기한 주장

피고는 이 사건 확약서 제3항에 임대차보증금반환의무의 주체가 매도인인 C로 명시되어 있으므로 자신에게는 그 반환의무가 없다고 주장하나, 앞에서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 각 사정, 즉 ① 이 사건 확약서상의 규정은 매수인이 매도인에게 매매대금 전액을 지급하는 것을 전제로 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 반환하여야 한다는 취지의 조항으로서 특별한 의미가 있다고 보기는 어려운 점, ② 이 사건 확약서 이후에 작성된 이 사건 추가특약사항에는 앞에서 본 바와 같이 피고가 원고에게 이 사건 임대차보증금을 반환하여야 한다고 기재되어 있는 점, ③ 피고가 이 사건 임대차보증금반환의무를 부담하지 않는다면 C에게서 4,000만 원을 지급받을 아무런 이유가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고, 피고와 C 3자 간의 법률관계는 앞에서 인정한 바와 같이 최종의 의사 합치 내용인 이 사건 추가특약사항에 따라 정해져야 할 것으로 판단된다.

따라서 피고의 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 매매계약의 취소, 해제 주장

피고는 이 사건 매매계약이 C 등의 기망행위 또는 계약위반을 이유로 이미 취소 또는 해제되었다고 주장하나, 앞에서 본 증거들과 갑 제9호증의 기재에 비추어 보면 을 제2 내지 5호증의 각 기재만으로는 피고 주장의 기망행위 또는 계약위반 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 주장은 이유 없다.

3) 공제 항변

가) 항변 요지

피고는 앞에서 원고가 자인한 부분 이외에도, 이 사건 임대차와 관련하여 ① 연체차임 2,000만 원, ② 2020. 1. 6.부터 2020. 1. 8.까지의 점유로 인한 임료 상당의 부당이득 4,490,322원, ③ 미납 전기료 546,112원, ④ 정화조 청소비용 등 368,000원, ⑤ 앱 해지로 인한 영업손실 3,886,989원, ⑥ 인수인계 불이행으로 인한 영업손실 17,110,645원, ⑦ 하자에 대한 원상복구비용 5,000만 원은 반환하여야 할 임대차보증금에서 공제되어야 한다고 항변한다.

나) 연체차임

원고가 C에게 차임 2,000만 원을 지급하지 아니하였던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, C의 원고에 대한 연체차임 채권 2,000만 원과 원고의 C에 대한 이사비용채권 2,000만 원이 상계로 소멸한 사실은 앞에서 인정한 바와 같고, 원고 역시 이를 전제로 피고에 대하여 이 사건 추가특약사항에서 정한 2억 2,000만 원이 아닌 2억 원만을 청구하고 있는 점 등에 비추어 보면, 결국 피고의 위 항변은 이유 없다.

다) 2020. 1. 6.부터 2020. 1. 8.까지의 부당이득

피고는 원고가 2020. 1. 9. 피고에게 이 사건 건물을 인도하였다고 주장하면서 그 전날인 2020. 1. 8.까지의 점유로 인한 임료 상당의 부당이득 4,490,322원이 이 사건 임대차보증금에서 공제되어야 한다고 항변한다. 그러나 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2020. 1. 6.부터 2020. 1. 8.까지 이 사건 건물을 점유하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

라) 미납 전기료

피고는 원고가 공제를 자인하고 있는 2019. 12. 4.부터 2020. 1. 5.까지의 미납 전기료 3,994,232원(= 2019. 12. 4.부터 2020. 1. 3.까지의 전기료 3,763,490원 + 2020. 1. 4.부터 2020. 1. 5.까지의 전기료 230,742원) 이외에도 원고가 이 사건 건물을 2020. 1. 8.까지 점유하였다는 것을 전제로 하여 2019. 12. 4.부터 2020. 1. 8.까지의 전기료 4,540,344원(= 2019. 12. 4.부터 2020. 1. 3.까지의 전기료 3,963,490원1) + 2020. 1. 4.부터 2020. 1. 8.까지의 전기료 576,854원)이 모두 이 사건 임대차보증금에서 공제되어야 한다고 항변한다[즉, 그 차액 546,112원(= 4,540,344원 - 3,994,232원)이 추가로 공제되어야 한다고 항변한다]. 그러나 앞에서 본 바와 같이 원고가 2020. 1. 6.부터 2020. 1. 8.까지 이 사건 건물을 점유하였다고 인정하기 어려우므로 그 기간의 전기료를 원고가 부담하여야 한다고 볼 수 없다. 피고의 항변은 이유 없다.

마) 정화조 청소비용 등

을 제9호증의 기재에 의하면 피고가 2020. 2. 21. 이 사건 건물의 정화조 청소비용으로 368,000원을 지출한 사실을 인정할 수 있으나, 앞에서 본 증거들, 갑 제13호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고의 정화조 청소비용 지출은 원고에게서 이 사건 건물을 인도받은 후 한 달 이상 지난 시점에서 이루어진 점, ② 원고 역시 이 사건 건물을 피고에게 인도하기 전인 2019. 12. 17. 정화조 청소를 한 점, ③ 이 사건 확약서 등에 비추어 볼 때 이 사건 건물의 정화조 비용 부담에 관하여는 원고, 피고와 C 사이에 별도의 약정이 없었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 앞에서 인정한 사실만으로는 원고가 위 정화조 청소비용 368,000원을 부담하여야 하는 점 및 그 돈이 이 사건 임대차보증금에서 공제되어야 한다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 항변은 이유 없다.

바) 앱(App) 해지로 인한 영업손실

피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 임대차계약의 종료에 따라 이 사건 건물을 피고에게 인도하는 데 있어 숙박업소 예약 앱을 해지하지 않고 그대로 그 지위를 승계하여 주어야 한다는 등의 부수적 의무를 부담한다는 점 및 그로 인하여 피고가 손해를 입었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 항변은 이유 없다.

사) 인수인계 불이행으로 인한 영업손실

피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 임대차계약의 종료에 따라 이 사건 건물을 피고에게 인도하는 데 있어 별도로 피고에게 인수인계할 항목들이 있는데도 이를 수행하지 아니한 점 및 그로 인하여 피고가 손해를 입었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 항변은 이유 없다.

아) 원상복구비용

피고는 원고가 점유하던 기간에 이 사건 건물에 상당한 하자가 발생하였고 이를 수리하기 위해 2억 3,380만 원 상당이 지출될 것으로 보인다는 이유로 원고가 원상복구비용 5,000만 원을 부담하여야 한다고 주장하나, 원고는 이 사건 건물을 2개월 정도만 사용한 점, 원고가 C에게서 이 사건 건물을 인도받을 당시의 건물 현황과 원고가 피고에게 이 사건 건물을 인도하여 줄 당시의 건물 현황에 차이가 있다고 볼 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 원상복구의무를 부담한다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 항변은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인데, 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 백대현, 판사 이재민, 판사 고병용

1) 을 제8호증의 1의 기재에 비추어 보면 오기로 보인다.