

춘천지방법원 영월지원 2020. 4. 29 선고 2018가단1136 판결 [임대보증금 반환 청구]

전 문

원고A

소송대리인 B

소송대리인 변호사 김태연

피고C

소송대리인 D

소송대리인 변호사 신상민

소송복대리인 변호사 고용균

소송복대리인 변호사 정용상

변론 종결2020. 2. 19.

판결 선고2020. 4. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게 50,672,000원 및 이에 대하여 2020. 1. 24.부터 2020. 4. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고(원고의 동생 B이 대리인)는 2014. 12. 29. 피고(피고의 부 D이 대리인)로부터 피고 소유의 강원 태백시 E 토지 및 지상건물, 주유소 영업을 위한 시설, 인허가권 등을 다음과 같이 임차(이하 '이 사건 임대차'라고 한다)하는 내용의 계약을 체결하였다.

제1조(임대목적물)

임대인은 임차인에게 별지(1) 목록 기재 임대목적물을 임대한다.

제2조(계약기간)

본 계약의 유효기간은 2014. 12. 29.부터 2016. 12. 28.까지로 한다. 단, 기간만료 1개월 전까지 계약의 종료 또는 변경에 관한 일방 당사자의 서면 통지가 없는 경우 본 계약은 동일한 조건으로 1년씩 자동 연장한다.

제3조(임대료)

- 1) 임차인은 임대인에게 매월 2,000,000원(부가가치세 별도)을 임대료로 지급하여야 한다.
- 2) 본 계약에 따라 임차인은 임대인에게 임대보증금 60,000,000원을 지급하며, .. (이하 생략)
- 3) 임차인은 본 계약 체결일이 포함된 달의 익월부터 20일에 임대인에게 현금으로 임대료를 지급하여야 하되 임대보증금이 남아있다는 이유로 임대료의 지급을 거절하지 못한다. 단, 지급일이 공휴일인 경우에는 그 익일을 지급일로 하며 실제 사용일이 30일이 안되는 경우에는 일할로 계산하여 지급한다.

.. (이하 생략)

제6조(주유소 사업의 승계)

1) 임대인은 본 계약 체결일 현재 피고가 보유하고 있는 임대목적물 관련 별지(1) 목록 기재 주유소 및 부대시설 운영관련 인허가권을 임차인에게 무상양도한다.

2) 본 계약이 종료되는 경우 임차인은 아무런 조건 없이 위 1)항에 의거하여 양수한 별지(1) 목록 기재 주유소 및 부대시설 운영관련 인허가권을 임대인에게 무상양도하여야 한다. 이를 위하여 임대인은 본 계약 종료일 전에 인허가권 양도양수에 필요한 서류 일체를 임차인에게 요청할 수 있으며, 임차인은 이에 따르기로 한다.

.. (중략)..

제12조 (손해배상)

1) (생략)

2) 본 계약상의 임대료 등 금전지급의무를 지체하는 경우, 임차인은 연체금액에 대하여 연체기간 동안 연체이자율 연 24%를 적용하여 일할 계산한 금액을 지연손해배상금으로 임대인에게 지급하여야 한다.

(이하 생략)

별지(1)

1. 임대목적물의 표시

① 토지

태백시 E (944m²) 외 F (261m²)

세차장 부지 포함

② 건물

태백시 E 소재 1층 일부

주유소 사무실 및 뒤편 사무실 1칸

③ 시설물

지하저장탱크 (휘발유 2만L, 경유 4만L, 등유 4만L, 등유 2만L)

주유기(단식 2기, 복식 3기)

기타 주유소 영업과 관련된 시설물 일체

2. 양도대상 인허가권의 표시

허가번호	G	H	I
상호	J주유소	J주유소	J주유소
소재지	E	E	E, F
허가일자		2000. 7. 2.	2010. 7. 5.
허가자	태백시장	태백소방서장	태백시장

나. 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약에 따른 보증금 60,000,000원을 지급하였다. 이후 이 사건 임대차계약은 위 임대차계약 제2조 단서에 따라 2016. 12. 28. 이후 자동으로 갱신되었다.

다. 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약 체결 이후 2018. 1. 25.까지 매월 월차임 2,000,000원씩을 지급하였으며(2018. 1. 25.자로 지급된 2,000,000원은 2018. 2.분의 선납임), 2018. 1. 25.경 피고 측에게 이 사건 임대차목적물인 토지, 건물, 시설물을 모두 인도하였다.

라. 한편, K 주식회사는 원고를 상대로 춘천지방법원 영월지원 2018카단13호로 원고의 피고에 대한 이 사건 임대차보증금반환청구권에 대하여 청구금액 84,571,517원으로 하여 채권가압류를 신청하여 2018. 1. 24. 인용결정을 받았고, 2018. 2. 6. 제3채무자인 피고에게 결정정본이 송달되었으나, 그 후 2018. 8. 6. K 주식회사가 신청취하 및 집행해제신청서를 제출하였고, 2019. 8. 14. 피고에게 해제통지서가 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장

원고 측은 2017. 11.경 피고 측에게 이 사건 임대차계약을 종료할 것임을 구두로 통지하였고, 이후 쌍방이 합의하여 원고가 2018. 1.경까지만 주유소를 운영하고 2018. 2.분까지의 차임을 지급하며, 피고 측은 새로운 임차인을 구하여 보증금을 반환하기로 하였다. 따라서 이 사건 임대차계약은 2017. 11.경 합의해지되어 종료되었는바, 원고는 피고를 상대로 임대차보증금 60,000,000원 및 이에

대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 계산한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고의 주장

원고는 2018. 2.경 일방적으로 영업을 중단한 채 피고에게 보증금 반환을 요구하고 있으나, 피고 측은 원고 측과 이 사건 임대차계약의 종료에 대하여 합의한 바 없으며, 위 임대차계약은 2017. 12.경 다시 자동 연장되어 2018. 12. 28. 그 기간만으로 종료되었다. 피고는 우선 원고로부터 선이행의무로서 이 사건 임대차계약의 목적물인 주유소 영업관련 인허가권을 양도받기 전까지 원고의 보증금반환청구에 응할 수 없고, 설혹 그렇지 않다고 하더라도, 원고는 피고에게 월차임 중 부가가치세 해당 부분(월 200,000원)을 지급하지 않았는바, 위 부가가치세 미납금액 및 그에 대한 지연손해금 합계 9,328,000원과 2018. 3.분부터 2018. 12.분까지의 미지급차임 합계 22,000,000원이 위 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

3. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 갑 제2, 11호증, 을 제2호증의 각 기재, 증인 L의 이 법정에서의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 원고가 마지막 차임분까지 지급한 2018. 2. 20.경 당사자 사이의 합의해지에 의하여 종료되었다.

○ L은 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고의 대리인 B와 피고의 대리인 D 사이를 중개한 사람으로서 이 사건 임대차계약을 직접 작성하였으며, 위 계약서에 입회인으로 서명한 바 있다.

○ B은 2017. 11.경 L에게 '주유소 영업을 잘되지 않아서 더이상 운영하기 어려운 상황이므로 2018. 1.까지만 운영하고 종료하도록 D에게 얘기를 해달라'고 부탁하였고, L은 이를 D에게 전달하였다. 그 이후 B와 D, 그리고 L이 함께 만났고, 그 자리에서 당사자들은 '원고가 2018. 1.까지 영업을 하고 2018. 2.분까지 차임을 지급하며 D은 새로운 임차인을 빨리 구해서 보증금을 반환하'기로 합의하였다. 그런데, 이후 D은 새로운 임차인을 구하지 못하였고, 대신 새로운 세입자와 교섭 중인 상황에서 원고에게 보증금반환기일을 연장해달라고 한 바 있다.

○ 차임지급시기는 매월 20일인데, 원고 측은 2018. 1. 25.경 피고 측에게 2018. 2.분 차임 2,000,000원을 마지막으로 지급하였다.

○ 피고 측은 2018. 3.경 이후부터 이 사건에서 2018. 7. 25.자 답변서를 제출하기 전까지 원고에게 나머지 차임 지급 등을 요구한 바 없다. 피고가 2018. 6. 8.경 원고에게 내용증명으로 보낸 서면에 의하더라도 차임 미지급 등을 주장한 바는 없고, 'K 주식회사의 채권가압류 집행해제 및 주유소 관련 인허가 명의변경이 행해져야 보증금반환을 요구할 수 있다'고 주장하였을 뿐이다.

○ 원고 측은 2018. 1. 25.경 피고 측에게 이 사건 임대차계약상 목적물인 토지와 건물, 시설물 등을 인도하였고, 피고의 대리인 D은 2018. 2. 1. 원고 측에게 원고의 영업종료를 전제로 한 유류대금 정산금 명목으로 913,000원을 지급한 바 있다.

2) 그렇다면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 임대차보증금 60,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

1) 피고는, 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원고의 주유소 운영관련 인허가권 양도의무 또는 명의변경의무가 피고의 이 사건 임대차보증금반환의무보다 선이행의무인데, 아직 위 명의변경이 행해지지 않았으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약 제6조 제2항에서 '임대차계약이 종료되는 경우 임차인(원고)은 임대인(피고)에게 별지(1) 목록 기재 주유소 운영 관련 인허가권을 양도하여야 한다'고 정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 임대차계약 체결 무렵인 2014. 12. 30. 임대인인 피고 측에게 '본인(원고)은 이 사건 임대차계약이 종료됨과 동시에 임대인으로부터 임대차계약에 의거하여 무상 양수한 인허가권을 임대인 또는 임대인이 지정하는 자에게 즉시 무상양도할 것을 약속하며, 본인(원고)이 인허가권 지위승계에 협조하지 않을 경우 임대인이 상기 인허가권 명의를 일방적으로 변경하더라도 아무런 이의가 없음을 약속'해준 사실은 인정된다. 그러나 위 인정사실만으로는, 임차인의 주유소 운영관련 인허가권 양도 또는 명의변경의무가 임대인의 이 사건 임대차보증금반환의무보다 선이행관계에 있다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다만, 임차인의 위 인허가권 양도 또는 명의변경의무가 임대인의 임대차보증금반환의무와 동시이행관계에 있다고 하더라도, 갑 제7 내지 10호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를

종합하면, 원고는 삼척세무서에 2018. 2. 20.자 기준으로 주유소 폐업신고를 하였고, 2018. 1. 17. 태백시청에 석유판매업(주유소) 휴업신고(휴업기간 2018. 1. 17.부터 2019. 1. 16.까지, 휴업사유는 임대기간 만료)를 하였으며, 2019. 1. 18. 다시 휴업신고(휴업기간 2019. 1. 19.부터 2020. 1. 18.까지, 휴업사유는 임대기간 관련 협의)를 한 사실, 석유 및 석유대체연료사업법 등에서 석유판매업자의 지위가 승계된 경우 양도인과 양수인이 석유판매업 변경등록신청서를 작성하고 증명서류를 첨부하여 변경등록 또는 변경신고를 하여야 하는데, 원고(대리인 B)와 피고(대리인 D)는 2020. 1. 23. '주유소 및 부대시설 운영관련 인허가권 양도양수계약서'를 작성하였고, 원고는 같은 날 피고에게 석유판매업 등록증 등 관련서류를 교부해준 사실이 인정되는 바, 이에 의하면 원고는 2020. 1. 23. 피고에게 이 사건 임대차보증금반환의무와 동시이행관계에 있는 주유소 운영관련 인허가권 양도 또는 명의변경의무의 이행제공을 모두 하였다고 봄이 상당하다.

따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 이유 없다.

2) 한편, 피고는 이 사건 임대차보증금에서, 월차임 관련 미지급된 부가가치세 상당의 금액(월 200,000원) 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약 제12조 제2항에 의한 연 24% 상당의 지연이자 상당 금액이 공제되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 사업자가 재화 또는 용역을 공급하는 때에는 부가가치세 상당액을 그 공급을 받는 자로부터 징수하여야 한다고 규정하고 있는 부가가치세법 제15조는 사업자로부터 징수하는 부가가치세 상당액을 공급을 받는 자에게 차례로 전가시킴으로써 궁극적으로 최종소비자에게 이를 부담시키겠다는 취지를 선언한 것에 불과한 것이어서 사업자가 위 규정을 근거로 공급을 받는 자로부터 부가가치세 상당액을 징수할 사법상 권리는 없는 것이지만, 거래당사자 사이에 부가가치세를 부담하기로 하는 약정이 따로 있는 경우에는 사업자는 그 약정에 기하여 공급을 받는 자에게 부가가치세 상당액의 지급을 청구할 수 있는 것이고, 부가가치세 부담에 관한 위와 같은 약정은 반드시 재화 또는 용역의 공급 당시에 있어야 하는 것은 아니고 공급 후에 한 경우에도 유효하며, 또한 반드시 명시적이어야 하는 것은 아니고 묵시적 형태로 이루어질 수도 있다 할 것이다(대법원 2002. 11. 22. 선고 2002다38828 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약상 차임 월 2,000,000원 외

부가가치세를 임차인이 부담하기로 하였고, 차임 등의 지급시기는 위 임대차계약 체결일이 포함된 달의 다음달인 2015. 1. 20.부터 매월 20일이며, 원고의 피고에 대한 금전지급채무의 지연이자율이 연 24%인 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이에 따라 마지막 차임지급일인 2018. 1. 25.경까지의 미지급 부가가치세 상당 금액(지연손해금 포함)을 계산한 결과는 별지 계산표 기재와 같다. 따라서 이 사건 임대차계약상 보증금 60,000,000원에서 별지 계산표 합계금액인 10,223,302원 중 피고가 주장하는 바에 따라 9,328,000원이 공제되어야 하고, 피고가 위 임대차계약상 차임과 관련하여 원고에게 세금계산서를 발행해주거나, 관할관청에 부가가치세를 신고하거나 납부한 사실이 없다고 하더라도, 위와 같은 결론을 달리 할 것은 아니다. 결국 피고의 이 부분 항변은 이유 있다.

3) 또한, 피고는 이 사건 임대차보증금에서 2018. 3.분부터 2018. 12.분까지의 미지급된 월차임 상당 금액이 공제되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약이 2018. 2. 20.경 종료되었음은 앞서 본 바와 같은바, 원고는 위 시점 이후로는 더 이상 피고에게 차임지급의무를 부담하지 않으므로, 이와 다른 전제에서 이 사건 임대차계약이 2018. 12.경 종료됨을 전제로 하는 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차보증금 중 미지급된 부가가치세 상당 금액을 공제한 나머지 50,672,000원(= 60,000,000원 - 9,328,000원) 및 이에 대하여 원고가 반대의무의 이행제공을 한 날의 다음날인 2020. 1. 24.부터 피고가 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결선고일인 2020. 4. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정에서 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사박동규

별지