

대전지방법원 2023. 5. 30 선고 2022가단121145(본소), 2022가단6949(반소) 판결
[기타(금전) · 부당이득금반환]

재판경과

대전지방법원 2024. 10. 22 선고 2023나211664(본소), 2023나211671(반소) 판결
대전지방법원 2023. 5. 30 선고 2022가단121145 판결

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론종결 2023. 4. 25.

판결선고 2023. 5. 30.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 125,464,528원 및 이에 대하여 2021. 12. 16.부터 2023. 5. 30.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 1/20은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각

부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 129,516,763원 및 이에 대하여 2021. 12. 16.부터 이 사건 소장(지급명령) 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 23,811,429원 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

가. 원고는 2012. 5. 1. 피고와 경기 오산시 C에 있는 건물 1층 중 일부를 보증금 7,000만 원, 차임 월 275만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2012. 5. 1.부터 2017. 4. 30.까지로 정하여 임대하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 임대차계약서의 특약사항에 ‘건물에 대한 모든 공과금과 수리비는 임차인 부담으로 한다(전기세, 수도세, 교통유발부담금, 환경개선부담금, 전기안전관리비, 정화조 관리비, 건물청소비, 주차장 관리비 등)’는 내용이 기재되어 있었다.

다. 이 사건 임대차계약은 최초 계약기간 만료 후 갱신되어 오다가 피고가 2021. 12. 15. 자진퇴거하면서 계약이 종료되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

이 사건 임대차계약기간 동안 피고가 미납한 다음 각 돈 합계 199,516,763원에서 피고에게 반환할 보증금 70,000,000원을 공제한 차액 129,516,763원 및 이에 대한 임대차계약 종료일 다음 날인 2021. 12. 16.부터의 지연손해금을 청구한다(본소).

1) 차임: 122,375,000원

2018. 4.부터 2021. 12. 15.까지 44.5개월 × 2,750,000원

2) 전기요금: 40,402,686원

2016. 5.부터 2018. 2.까지 미납분

3) 건물관리비: 3,712,500원

2016. 5.부터 2021. 12. 15.까지 미납분

4) 전기안전관리비 추가비용: 557,353원

2020. 8.부터 2021. 12. 15.까지 미납분

5) 전기안전공사 정기점검비: 521,730원

2016. 8.부터 2020. 7.까지 미납분

6) 교통유발부담금: 184,994원

2015. 10.부터 2021. 12. 15.까지 미납분

7) 차임 부가가치세: 31,762,500원

2012. 5. 1.부터 2021. 12. 15.까지 115.5개월 × 275,000원

나. 피고

1) 차임 합계 122,375,000원을 미지급한 사실은 인정한다.

2) 2016. 5.부터 2018. 2.까지 전기요금을 미납한 사실은 인정한다. 그러나 위 기간 동안의 실제

전기요금은 13,550,851원이고, 2012. 5.부터 2016. 4.까지 및 2018. 3.부터 2021. 12.까지 전기요금을 부당하게 과다 납부(89,737,280원)했으므로, 이를 공제하면 추가로 지급할 전기요금은 없다.

3) 건물관리비를 미납한 사실은 인정하나, 구체적인 산정 근거가 없어 원고가 청구하는 금액은 인정할 수 없다.

4) 전기안전관리비 추가비용을 각 점포별로 분할해서 청구하면 인정하겠다. 5) 전기안전공사 정기점검비를 각 점포별로 분할해서 청구하면 인정하겠다.

6) 교통유발부담금 청구 근거가 없어 인정할 수 없다.

7) 원고가 이중계약을 작성해주면 부가가치세를 면제해주겠다고 약속했으므로 부가가치세를 지급할 의무가 없다.

8) 원고는 피고로부터 과다 납부받은 전기요금 89,737,280원을 부당이득 하였으므로 이를 반환해야 하고, 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로 보증금 70,000,000원도 반환해야 한다. 결국 원고가 피고에게 지급해야 할 돈은 159,737,280원이고, 피고가 원고에게 지급해야 할 돈은 미납 차임 122,375,000원과 미납 전기요금 13,550,851원뿐이므로, 원고에게 지급할 돈은 없고 오히려 원고가 피고에게 그 차액인 23,811,429원(= 159,737,280원 - 122,375,000원 - 13,550,851원)을 지급해야 한다. 23,811,429원 및 이에 대한 2022. 1. 1.부터의 지연손해금을 청구한다(반소).

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 차임 청구 부분

이 사건 임대차계약에 따라 피고는 임대차기간 동안 원고에게 월 275만 원씩 차임을 지급할 의무가 있다. 원고는 2018. 4.부터 2021. 12. 15.까지의 차임 합계 122,375,000원(= 44.5개월 × 2,750,000원)을 청구하고, 피고가 위 차임을 지급하지 않은 사실을 인정하고 있으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 있다.

나. 전기요금 청구 부분

위 기초사실에서 본 것처럼, 이 사건 임대차계약서 특약사항에 전기요금은 임차인이 부담한다고 되어 있으므로, 피고는 임대차기간 동안 해당 호실 전기 사용량만큼 전기요금을 납부할 의무가 있다. 원고는 2016. 5.부터 2018. 2.까지의 전기요금을 청구하고, 피고도 위 기간 동안 전기요금을 납부하지 않은 사실을 인정하고 있다.

한편, 원고는 ‘이 사건 건물 전체에 대한 전기요금이 부과되면 원고가 먼저 납부하고, 임차인들이 의논 후 사용량에 따라 분할하여 전기요금을 원고에게 납부해왔다’라고 주장하고, 피고도 위와 같은 방식으로 전기요금을 납부해 온 사실 자체에 대하여는 특별히 다투지 않았다. 건물 임차인들은 을 제3호증 기재와 같이 전기 사용량을 자체적으로 기록하여 건물 전기요금을 분할 납부해왔던 것으로 보인다. 피고도 을 제3호증(전기요금 메모)에 기재된 전기 사용량만큼 전기를 사용한 사실을 인정하고 있는 점, 2021. 10.분 건물 전체 전기요금 고지서(을 제4호증)에 기재된 전기사용량이 위 메모에 기재된 사용량 합계와 거의 비슷한 점 등에 비추어 위 메모는 실체관계에 대체로 부합하게 작성된 것으로 보인다. 또한 피고는 2012. 5.부터 2016. 4.까지 및 2018. 3.부터 2021. 12.까지는 위 전기요금 메모에 기재된 대로 별다른 이의 없이 전기요금을 납부했다.

피고는 원고가 전기요금을 부당하게 산정하여 공실인 부분에 대한 요금까지 과다 청구했다고 주장하나, 앞서 본 사정에 비추어 원고와 임차인들 사이에 위 전기요금 메모에 기재된 사용량에 따른 금액을 기준으로 전기요금을 부과하기로 하는 합의가 있었다고 판단되고, 피고가 제출한 증거 및 들고 있는 사정만으로는 이를 뒤집거나 위 전기요금 메모에 기재된 금액이 잘못되었다고 인정하기에 부족하다.

앞서 본바와 같이 피고는 2016. 5.부터 2018. 2.까지 전기요금 메모(을 제3호증)에 기재된 사용량만큼 전기를 사용한 사실 및 그 전기요금을 납부하지 않은 사실을 인정하고 있다. 따라서 피고는 원고에게 위 기간 동안의 전기요금을 지급할 의무가 있는데, 위 메모에 기재된 2016. 5.부터 2018. 2.까지의 피고 사용량 상당의 전기요금 금액을 전부 더해 보면 40,077,076원이고, 이를 초과하는 부분을 인정할 다른 증거는 없다. 따라서 피고가 원고에게 지급해야 할 전기요금은 40,077,076원만 인정하고, 이를 초과하는 원고의 청구는 받아들이지 않는다.

다. 건물관리비 청구 부분

원고는 2016. 5.부터 2021. 12. 15.까지의 건물관리비 합계 3,712,500원을 청구하고 있는데(원고는 건물관리비에 전기세, 수도세, 교통유발부담금, 환경개선부담금, 전기안전관리비, 정화조 관리비, 건물청소비, 주차장 관리비 등이 포함되어 있다고 주장하면서도 위 각 비용 중 일부를 별도로 청구하고 있다. 이 부분은 ‘건물관리비’라는 별도의 돈을 구하는 것으로 보인다), 원고가 제출한 증거들을 살펴봐도 그 산정 근거가 명확하지 않다. 갑 제4호증의 2 기재로 보아 월 55,000원의 관리비 지급의무가 있다는 취지로 주장하는 듯 한데, 원고 스스로도 ‘임차인들로부터 건물관리비라는 명목으로 돈을 따로 받지는 않았고 공과금이 나오는 경우 그때 그때 임차인들에게 내도록 했다’고 하고 있어, 피고에게 월 55,000원의 정기적인 관리비 지급의무가 있었다고 볼 수 있을지 의문이 든다(을 제3호증 전기요금 메모에도 55,000원이 있는 달이 있고 없는 달이 있어 일정하지 않다).

원고가 제출한 증거들만으로는 피고에게 월 55,000원의 관리비 지급의무가 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

라. 전기안전관리비 추가비용 청구 부분

원고는 2020. 8.부터 건물안전관리비가 44,000원에서 132,000원으로 인상되었다고 하며 그 인상분 상당액 지급을 구하고 있다.

갑 제3, 8, 9호증, 을 제1, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더해보면, 이 사건 임대차계약서 특약사항에 임차인이 전기안전관리비를 부담한다고 기재되어 있는 사실, 건물 전체 전기안전관리비가 2020. 7.까지는 월 44,000원이었다가 2020. 8.부터 월 132,000원으로 인상된 사실, 2020. 8.부터 2020. 12.까지는 건물 임차인이 피고를 포함해 2명(사진, 김밥1))이었고 2021. 1.부터 2021. 12. 15.까지는 3명(사진, 김밥, 마라)이었던 사실이 인정된다.

전기안전관리비는 건물 임차인 전원이 균등하게 나누어 내기로 했던 것으로 보이므로, 피고는 2020. 8.부터 2020. 12.까지의 건물안전관리비 인상분 중 1/2인 220,000원(= 88,000원 × 1/2 × 5개월) 및 2021. 1.부터 2021. 12. 15.까지의 건물안전관리비 인상분 중 1/3인 337,333원(= 88,000원 × 1/3 × 11.5개월. 원 단위 미만 버림)의 합계 557,333원을 원고에게 지급할 의무가 있다(피고도 위

기간 동안 건물안전관리비를 지급하지 않은 사실을 인정하고 있다).

마. 전기안전공사 정기점검비 청구 부분

갑 제3호증, 을 제1호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약서 특약사항에 ‘건물에 대한 모든 공과금과 수리비는 임차인 부담으로 한다’고 되어 있는 사실이 인정되고, 전기안전공사 정기점검비가 명시적으로 기재되어 있진 않지만 예시로 들고 있는 공과금들의 종류와 성격 등에 비추어(전기세, 수도세, 교통유발부담금, 환경개선부담금, 전기안전관리비, 정화조 관리비, 건물청소비, 주차장 관리비 등) 위 비용 역시 임차인이 부담해야 한다고 봄이 타당하다.

갑 제13 내지 15호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더해보면, 전기안전공사 정기점검은 3년 마다 해야 하고 2016. 8.경 및 2020. 7.경(2019년에 해야하는 점검이 연기) 정기점검이 이루어진 사실, 각 521,730원의 비용이 지출된 사실, 2016. 8.경부터 2020. 7.경까지 건물 임차인이 피고를 포함해 2명(사진, 김밥) 있었던 사실이 인정된다.

전기안전공사 정기점검 비용 역시 건물 임차인 전원이 균등하게 나누어 내기로 했던 것으로 보이므로, 피고는 위 점검비용 합계의 1/2인 521,730원(= 521,730원 × 1/2 × 2회)을 원고에게 지급할 의무가 있다(피고도 위 기간 동안 전기안전공사 정기점검비를 지급하지 않은 사실을 인정하고 있다).

바. 교통유발부담금 청구 부분

갑 제3, 16호증, 을 제1, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더해보면, 이 사건 임대차계약서 특약사항에 임차인이 교통유발부담금을 부담한다고 기재되어 있는 사실, 건물 전체 교통유발부담금으로 2015. 10. 47.,230원, 2016. 10. 71.,140원, 2017. 10. 58.,350원, 2018. 10. 55.,670원, 2019. 10. 21.,130원, 2020. 9. 47.,590원, 2021. 10. 84.,620원씩 각 부과된 사실, 2015. 3.부터 2016. 3.까지는 건물 임차인이 피고를 포함해 3명(사진, 김밥, 터키)이었고 2016. 4.부터 2020. 12.까지는 2명(사진, 김밥)이었으며 2021. 1.부터 2021. 12. 15.까지는 3명(사진, 김밥, 마라)이었던 사실이 인정된다.

교통유발부담금 역시 건물 임차인 전원이 균등하게 나누어 내기로 했던 것으로 보이므로, 피고는

2015. 10. 부과된 교통유발부담금 중 1/3인 15,743원(= 47,230원 × 1/3. 원 단위 미만 버림),
2016. 10.부터 2020. 10.까지 부과된 교통유발부담금 중 1/2인 126,940원(= 253,880원 × 1/2),
2021. 10. 부과된 교통유발부담금 중 1/3인 28,206원(= 84,620원 × 1/3. 원 단위 미만 버림)의
합계 170,889원을 원고에게 지급할 의무가 있다(피고도 위 기간 동안 교통유발부담금을 지급하지
않은 사실을 인정하고 있다).

사. 차임 부가가치세 청구 부분

갑 제3호증, 을 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더해 보면, 이 사건 임대차계약서에 월 차임
275만 원에 대한 부가가치세를 별도 지급하고 이를 임차인인 피고가 부담한다고 기재되어 있는
사실이 인정된다.

이에 대하여 피고는 부가가치세를 지급하지 않은 사실을 인정하면서도, ‘원고의 요구로 보증금
6,000만 원만 지급하고 월 차임은 지급하지 않는 내용의 이중계약서를 작성했고(갑 제5호증, 을
제2호증) 그 대가로 부가가치세를 면제받기로 했다’는 취지로 항변한다. 반면, 원고는 피고의
요청으로 위 이중계약서를 작성했을 뿐 부가가치세를 면제해주기로 한 사실이 없다는 취지로
주장한다. 그런데 피고가 이 사건 임대차계약 체결 직후 ‘본 각서는 임차인의 원에 의해서 작성되는
것이며, 본 임차인은 월세 부가가치세에 대해서 본인이 부담하기를 원치 않기에 작성하며 이에 대해
문제 발생시 민·형사상 모든 문제를 책임지며 특히 세무관계에서 문제 발생시 부가가치세와 벌금
관계를 모두 책임진다’는 내용의 각서(갑 제6호증)를 작성해 원고에게 교부했던 점에 비추어, 원고의
주장이 더 설득력 있다. 결국 피고가 제출한 증거들만으로는 부가가치세 면제 약정이 있었다는 사실을
인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 항변은 받아들일 수 없다.

따라서 피고는 원고에게 2012. 5. 1.부터 2021. 12. 15.까지의 월 차임 275만 원에 대한
부가가치세 합계 31,762,500원(= 115.5개월 × 275,000원)을 지급할 의무가 있다.

아. 소결

피고는 원고에게 195,464,528원(= 미지급 차임 합계 122,375,000원 + 미지급 전기요금 합계

40,077,076원 + 미지급 전기안전관리비 추가비용 합계 557,333원 + 미지급 전기안전공사 정기점검비 합계 521,730원 + 미지급 교통유발부담금 합계 170,889원 + 미지급 차임 부가가치세 합계 31,762,500원)을 지급할 의무가 있다. 그런데 원고는 피고로부터 받을 돈에서 피고에게 반환할 임대차보증금 70,000,000원을 공제한 나머지 금액을 청구하고 있으므로, 결국 피고는 원고에게 125,464,528원(= 195,464,528원 - 70,000,000원) 및 이에 대하여 임대차계약 종료일 다음 날인 2021. 12. 16.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 5. 30.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 반소 청구에 관한 판단

위 제3의 나항에서 살펴본 것처럼, 원고와 임차인들 사이에 전기요금 메모(을 제3호증)에 기재된 사용량에 따른 금액을 기준으로 전기요금을 부과하기로 하는 합의가 있었다고 판단되고, 위 메모에 기재된 사용량은 실체관계에 대체로 부합한다. 원고는 위 메모에 기재된 사용량에 따라 계산한 전기요금을 받아왔던 것으로 보이고, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 89,737,280원 상당의 전기요금을 부당하게 과다납부 받았다는 사실을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이를 전제로 하는 피고의 반소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

5. 결론

원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 각 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김동욱

1) 김밥가게를 운영한 피고를 지칭한다.