

서울중앙지방법원 2018. 9. 19 선고 2018가단42116(반소) 판결 [임대보증금반환청구]

전 문

반소원고A

반소피고B

변론 종결 2018. 8. 29.

판결 선고 2018. 9. 19.

주 문

1. 반소피고는 반소원고에게 3,326,148원 및 이에 대하여 2018. 7. 7.부터 2018. 9. 19.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 반소원고의 나머지 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/4은 반소피고가, 1/4은 반소원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

반소피고는 반소원고에게 4,285,600원²⁾ 및 이에 대하여 2018. 7. 1.부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 반소피고는 2013. 2. 27. 반소원고와 사이에 반소피고 소유의 별지 목록 각 기재 부동산(이하 '이 사건 점포'라 한다)을 반소원고에게 보증금 1,300만 원, 차임 월 100만 원(차임에 대한 부가가치세 및 전기료·관리비 등 임차인 별도 부담), 임대차기간 '2013. 3. 1.부터 2014. 2. 28.까지'로 하는 임대차계약을 체결하였고, 이에 따라 반소원고는 보증금 1,300만 원을 지급하고서 이 사건 점포를 사용·수익하여 왔다.

나. 반소피고는 2015. 2. 27. 반소원고와 사이에 이 사건 점포에 관한 보증금을 1,800만 원, 차임 월 105만 원(차임에 대한 부가가치세 및 관리비 등 임차인 별도 부담)으로 증액하고 임대차기간을 '2015. 2. 15.부터 2016. 3. 15.까지'로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 다시 체결하였고, 이에 따라 반소원고는 보증금 증액분을 지급하고서 이 사건 점포를 사용·수익하여 왔으며, 이후 이 사건 임대차계약은 갱신되어 왔다.

다. 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 2018. 3. 15. 만료되었고, 반소피고는 원고에게 2018. 5월분까지의 차임(2018. 5. 15.까지의 사용·수익으로 인한 것)을 지급하였으며, 이 사건 점포를 원상복구하고서 그 열쇠를 적어도 2018. 7. 7. 전에 상가관리사무소에 맡겼다.

라. 한편 반소원고에 대하여 이 사건 점포의 인도 등을 구하던 본소가 계속 중이던 상황에서 반소피고는 2018. 7. 7. 상가관리사무소로부터 이 사건 점포의 열쇠를 인수하였고, 2018. 7. 9. 반소원고의 계좌로 보증금 반환 명목으로 12,327,830원을 송금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 11, 12, 16호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 반소원고는 "2018. 6. 30. 이 사건 점포를 반소피고에게 인도하였으므로, 반소피고는 반소원고에게 (1) 보증금 1,800만 원에서, ① 미지급 차임으로 ㉠ 2018. 6월분 차임 105만 원(2018. 5. 16.부터 2018. 6. 15.까지의 사용·수익으로 인한 것), ㉡ 2018. 6. 16.부터 이 사건 점포의 인도완료일인 2018. 6. 30.까지 15일간의 차임 525,000원(= 월 차임 105만 원 × 15/30)의 합계액인 1,575,000원, ② 2018. 6. 30.까지의 예상 관리비 21,570원, ③ 피고로부터 지급받은 일부 보증금 12,327,830원을 각 공제한 나머지 보증금 잔액 4,075,600원(= 1,800만 원 - ①

1,575,000원 - ② 21,570원 - ③ 12,327,830원), (2) 2018. 3. 16.부터 2018. 5. 15.까지의 임차에 따른 차임 및 그 부가가치세 지급에도 불구하고 세금계산서를 발행하여 주지 아니하였으므로 해당 부분 지급 부가가치세 21만 원의 합계액인 4,285,600원(= (1) 4,075,600원 + (2) 21만 원)을 반환할 의무가 있다"고 주장한다.

나. 이에 대하여 반소피고는 "이 사건 점포의 인도완료일은 '2018. 6. 30.'이 아닌 반소원고가 상가관리사무소에 맡긴 이 사건 점포의 열쇠를 반소피고가 인수받게 된 '2018. 7. 7.'이다"라고 다투면서, 반소원고에 대하여 "보증금 1,800만 원에서 ① 이미 반환한 일부 보증금 12,327,830원, ② 미지급 부가가치세 포함 차임으로 ㉠ 2018. 6월분(= 2018. 5. 16.부터 2018. 6. 15.까지의 사용·수익으로 인한 것) 부가가치세 포함 차임 1,155,000원(= 월 차임 105만 원 × 1.1), ㉡ 2018. 6. 16.부터 인도완료일인 2018. 7. 7.까지 22일간의 차임 847,000원(= 부가가치세 포함 월 차임 1,155,000원 × 22/30), ㉢ 그 이전부터 미지급하여 오고 있던 차임 30만 원의 합계액 2,302,000원, ③ 반소원고가 부담하여야 할 것으로 반소피고가 대납한 이 사건 점포의 전기료 및 관리비 82,522원, ④ 이 사건 소송을 위하여 반소피고가 지출한 변호사보수 300만 원을 각 공제한 보증금 잔액 287,648원(= 1,800만 원 - ① 12,327,830원 - ② 2,302,000원 - ③ 82,522원 - ④ 300만 원)을 지급할 의무가 있을 뿐이다"라고 주장한다.

3. 판단

가. 반소원고의 반소피고에 대한 이 사건 점포의 인도완료일에 관하여

살피건대, 시정장치가 되어 있는 상태의 임대차목적물의 경우 임차인이 시정해제 수단까지 임대인에게 직접 인도하거나 임대인이 이를 그 의사에 따라 회수하여 임대차목적물을 시정해제·관리할 수 있는 상태에 이르도록 하여야 비로소 임대차목적물 인도의무의 이행이 완료된다고 보아야 할 것인데, 을 제1호증의 각 영상만으로 반소원고가 이 사건 점포를 2018. 6. 30. 원상회복하였다고 인정하기 부족하고, 반소원고가 2018. 6. 30. 이 사건 점포의 열쇠를 상가관리사무소에 맡기고 이러한 사실을 반소피고에게 고지하였다고 인정할 증거 또한 없다. 오히려 갑 제11, 12, 17호증(가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 반소원고는 2018. 7. 6. 휴대폰을 통하여 '열쇠를 넘겨야 건물

인도'라고 메시지를 보낸 반소피고에게 18:23경 '열쇠는 관리사무소에 맡겨져 있다'고 메시지를 보냈던 점, 이 사건 점포의 열쇠 인수인계서에 관리사무소 직원이 '7. 6. 인수하여 7. 7. 반소피고에게 인계하였다'고 기재되어 있는 점, 2018. 6. 30. 이 사건 점포를 촬영된 사진상에 원상회복이 완전히 되어 있지는 아니하였던 점 등에 비추어 보면, 반소원고는 2018. 7. 6. 이 사건 점포의 열쇠를 상가관리사무소에 맡겼고 같은 날 반소피고에게 그 사실을 알렸다고 봄이 상당하다. 따라서 반소원고의 반소피고에 대한 이 사건 점포의 인도는 2018. 7. 6. 이행되었다고 할 것이다.

나. 반소피고의 차임 등 공제 주장 및 보증금 잔액에 관하여

(1) 먼저 보증금에서 공제되어야 할 차임 및 이에 대한 부가가치세·관리비에 관하여 보건대, ① 이 사건 임대차계약에서 월 차임 105만 원 및 그에 대한 부가가치세, 전기료·관리비 등을 반소원고가 부담하기로 한 사실, 반소원고의 이 사건 점포 인도완료일이 2018. 7. 6.인 사실, 반소원고가 2018. 5. 16.부터 차임을 지급하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같고, ② 또한 반소원고가 그 이전 사용·수익에 따른 차임 중 30만 원이 지급되지 아니한 사실은 인정하면서도 이는 이 사건 점포의 인테리어 공사기간에 대한 것으로서 반소원고가 이를 면제하여 주었다고 주장하는데, 이를 인정할 증거가 없으므로, 반소원고의 종전 차임 30만 원 면제 주장은 이유 없으며, ③ 한편 갑 제15호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하면 반소피고가 2018. 7. 10.경 2018. 7. 7.까지의 차임에 관한 매출세금계산서를 발행하여 반소원고에게 보낸 사실이 인정되고, ④ 갑 제13, 14, 16호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태면 반소피고가 반소원고가 부담하여야 할 전기료·관리비 82,522원을 납부한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 반소원고가 반소피고로부터 지급받은 보증금에서, ① 차임 및 부가가치세로서 ㉠ 2018. 5. 16.부터 2018. 6. 15.까지 1개월간의 부가가치세 포함 차임 1,155,000원(= 월 차임 105만 원 × 1.1), ㉡ 2018. 6. 16.부터 인도완료일인 2018. 7. 6.까지 21일간의 차임 808,500원(= 부가가치세 포함 월 차임 1,155,000원 × 21/30), ㉢ 종전 미지급 차임 30만 원의 합계액 2,263,500원, ② 반소피고가 반소원고를 대신하여 납부한 이 사건 점포의 전기료 및 관리비 82,522원이 공제되어야 한다.

(2) 나아가 반소피고의 이 사건의 소송비용으로 지출한 변호사보수 공제 주장에 관하여 보건대, 이

사건 소송과 관련하여 반소원고와 반소피고가 구체적으로 부담하게 되는 변호사보수 등을 포함한 소송비용액은 이 사건 판결에서 정하는 당사자의 부담 여부·비율 및 별도의 소송비용액 확정절차를 통하여 정하여지는 것인 이상, 반소피고가 이 사건 소송을 위하여 변호사보수를 지출하였다고 하더라도 그러한 사정만으로 반소피고가 반환하여야 할 보증금에서 이를 공제할 수는 없다고 할 것이다.

(3) 끝으로 반소피고가 2018. 7. 9. 반소원고에게 보증금 반환으로 12,327,830원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이는 반소 피고가 반소원고로부터 지급받은 보증금에서 공제되어야 한다.

(4) 결국 반소피고가 반소원고로부터 지급받은 보증금 1,800만 원에서 ① 차임 및 부가가치세 2,263,500원, ② 대납 전기료 및 관리비 82,522원, ③ 보증금 반환액 12,327,830원이 각 공제되어야 하고, 이를 공제하면 반소피고가 반환하여야 할 보증금 잔액은 3,326,148원(= 1,800만 원 - ① 2,263,500원 - ② 82,522원 - ③ 12,327,830원)이다.

반소피고의 차임 등 공제 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

다. 소결론

따라서 반소피고는 반소원고에게 보증금 잔액 3,326,148원 및 이에 대하여 이 사건 점포의 인도완료 다음날인 2018. 7. 7.부터 반소피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결선고일인 2018. 9. 19.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 반소원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김태훈

별지

종결되었다.

2) 반소원고 제출의 2018. 8. 20.자 준비서면을 통하여 청구취지가 감축되었다.