

대전지방법원 2024. 10. 22 선고 2023나211664(본소), 2023나211671(반소) 판결
[기타(금전) · 부당이득금반환]

재판경과

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

전문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 법무법인 기세

담당변호사 송정운

피고(반소원고), 항소인B

소송대리인 법무법인 무결

담당변호사 신종범, 이상훈, 차정훈

변론 종결2024. 9. 10.

판결 선고2024. 10. 22.

제1심판결대전지방법원 2023. 5. 30. 선고 2022가단121145(본소), 2022가단6949(반소) 판결

주문

1. 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고(반소원고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.

피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 93,702,028원 및 이에 대하여 2021. 12. 16.부터 2024. 10. 22.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)의 본소에 관한 나머지 항소와 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.

3. 소송 총비용은 본소와 반소를 합하여 그중 40%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 129,516,763원 및 이에 대하여 2021. 12. 16.부터 이 사건 지급명령 정본 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

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

2. 항소취지

가. 본소 : 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각한다.

나. 반소 : 제1심판결의 반소에 관한 부분을 취소하고, 반소 청구취지 기재와 같다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

당심이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래 '2. 고치는 부분' 외에 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다1).

2. 고치는 부분

○ 제1심판결 제2면 아래에서 제4행의 "건물" 다음에 "(이하 '이 사건 건물'이라 한다)"를 추가한다.

○ 제1심판결 제2면 아래에서 제4행의 "일부" 다음에 "(3칸 중 1칸, 약 30평. 이하 '피고 임차부분'이라 한다)"를 추가한다.

○ 제1심판결 제4면 제7행 "인정한다."와 "그러나" 사이에 "그러나 원고가 구하는 전기요금은 이 사건 건물의 공용부분이나 공실에서 발생한 전기요금이 포함되어 피고 임차부분에서 사용한 액수를 초과한다."를 추가한다.

○ 제1심판결 제4면 제16 내지 17행을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『7) 피고는 원고의 요구로 원고에게 이중계약서를 작성해주고 원고로부터 부가가치세 지급을 면제받기로 하였다. 원고는 갑 제6호증 각서를 근거로 피고가 이중계약서 작성을 요구하였다고 주장하나, 위 각서는 원고가 임대인의 우월적 지위에서 피고로 하여금 강제로 작성하게 한 것이다. 예비적으로, 원고와 피고 사이에 부가가치세를 지급하지 않기로 하는 약정이 인정되지 않는다 하더라도, 원고는 이 사건 임대차계약의 차임에 대한 부가가치세를 납부할 의무가 있음을 전제로 피고에게 그 상당액을 청구할 수 있는 것인데, 부가가치세의 소멸시효는 5년으로 원고는 2018. 6. 이전에 발생한 부가가치세를 납부할 의무가 없으므로, 피고에게 이를 청구할 수도 없다.』

○ 제1심판결 제5면 제11행부터 제6면 제15행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『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 인정하나 원고가 청구하는 전기요금 액수에 관하여 다툰다.

살피건대 2016. 5.부터 2018. 2.까지 이 사건 건물 2층 내지 5층은 공실이었던 사실, 같은 기간 이 사건 건물의 임차인은 피고와 사진관을 운영하는 D이 전부인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 변론 전체의 취지에 의하여 인정되고, 갑 제7, 17호증, 을 제3, 4, 16호증의 각 기재 또는 영상 및

변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 더하면, 원고가 을 제3호증의 기재를 근거로 전기요금을 산정하여 청구하는 것이 부당하다고 보기 어렵다. 피고가 제출한 증거들만으로는 달리 위 판단을 뒤집을 만한 사정은 찾아볼 수 없다. 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

① 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 않는다. 이러한 방식은 한국전력공사에서 이 사건 건물의 각 호실별로 전기요금을 따로 부과하지 않는 이상 합리적이고 공평을 꾀하는 방식으로 보인다.

② 피고를 비롯한 이 사건 건물의 임차인들은 위 전기요금 부과방식에 대해서 이 사건 소송 전까지는 어떠한 이의를 제기한 바 없다.

③ 원고는 을 제3호증 기재와 같이 전기사용량을 기록하여 전기요금을 청구해 왔고, 2021. 10.분 건물 전체 전기요금 고지서(을 제4호증)에 기재된 전기사용량이 위 메모에 기재된 사용량 합계와 거의 비슷하여 을 제3호증의 메모는 실체관계에 대체로 부합하게 작성된 것으로 보인다.

④ 피고는, 원고가 이 사건 건물에 부과된 전기요금을 초과하여 임차인들에게 청구하여 왔다고 주장하나, 2016. 5.부터 2018. 2.까지 원고가 납부해 온 전기요금과 원고가 임차인들에게 청구해 온 전기요금을 비교하면 별지1 기재 표와 같고, 2,500원(TV 수신료로 보이고, 위 수신료는 원칙적으로 전기요금에 포함2))의 차이가 발생하는 외에는 금액이 일치하여 피고의 주장이 사실과 다를 수 있다.

⑤ 피고는, 임차인들이 실제로 사용한 전력량보다 이 사건 건물의 전력량이 더 크고, 이는 이 사건 건물의 전력량에 공용부분이나 공실에서 사용한 전력량이 포함되어 있기 때문인데 이 부분에 대한 전기요금을 피고에게 청구하는 것은 부당하다는 취지로 주장한다. 살피건대, 2016. 5.의 전력 사용량을 예시로 보면 이 사건 건물의 전력 사용량은 11,578kWh이고(을 제16호증), 임차인들의 전력사용량은 5034kWh(= 301kWh + 4,733kWh, 을 제3호증)으로서 사용량의 차이가 발생하기는 한다. 그러나 이러한 차이는 원고가 설명하는 것과 같이 건물의 공용부분에서 발생한 전기요금(정화조 용수 배출펌프 등에 사용되는 전기요금)이 포함된 것으로 보이고, 공용부분에서의

전기사용은 이 사건 건물을 직접 사용하는 임차인들을 위한 것이므로, 앞서 원고와 임차인들 사이에 전력사용량에 비례하여 전기요금을 납부하기로 정한 이상 공용부분에서 발생하는 전력량에 대한 전기요금을 임차인들이 납부하는 것을 부당하다고 평가할 수 없다.

한편, 피고가 제출한 증거들을 모두 살펴보더라도 이 사건 건물의 공실인 2층 내지 5층에서 발생한 전기요금이 부당하게 이 사건 건물의 전력량에 포함되었다고 볼 아무런 증거가 없으므로 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

⑥ 피고가 새롭게 제시하는 전기요금 산정방식(이 사건 건물에서 피고의 점포 면적 비율은 6.1%이므로, 전체 전기요금의 6.1%로 전기요금을 계산 또는 경험칙에 따라 피고가 실제로 사용한 전기사용량에 대해 전기요금을 계산)은 자의적인 것으로서 허용될 수 없다.

⑦ 피고가 이 법원에 제출한 사실확인서(을 제18호증)는 공실 부분의 보일러 고장으로 전기요금이 과다하게 청구되었음을 한전 직원으로부터 전해 들었다는 취지에 불과하여 이를 근거로 전기요금 산정방식이 잘못되었다고 단정할 수 없다. 다만 원고의 관리소홀로 전기 요금이 과다 청구된 부분이 있다면 그 부분 피고의 전기요금 납부의무를 인정하지 아니할 수 있을 것이나, 피고의 주장에 의하더라도 과다하게 청구된 전기요금 액수, 납부연월 등이 전혀 특정되지 않아 원고의 전기요금 청구 중 일부를 받아들이지 아니할 수도 없다.

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 40,077,076원³⁾ 이고, 이를 초과하는 부분을 인정할 다른 증거는 없다. 따라서 피고가 원고에게 지급해야 할 전기요금은 40,077,076원만 인정하고, 이를 초과하는 원고의 청구는 받아들이지 않는다.』

○ 제1심판결 제9면 제15행부터 제10면 제10행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『갑 제3호증의 기재에 의하면 이 사건 임대차계약서에 월 차임 2,750,000원에 대한 부가가치세는 임차인인 피고가 별도로 부담한다고 기재되어 있는 사실이 인정되기는 한다. 그러나 을 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 동화성세무서에 대한 과세정보제출명령 결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 원고와 피고 사이에는 이 사건 임대차계약서의 기재와 달리 아래 ②항과 같은 이중계약서를 작성하여 피고가 부가가치세를 부담하지 않기로 하는

약정이 있었다고 봄이 타당하다. 따라서 이 부분 원고의 청구는 이유 없다.

① 이 사건 임대차계약서에 기재된 '부가가치세는 세입자가 별도로 부담한다'는 내용은 적어도 원고가 피고에게 세금계산서를 발행하여 피고로부터 부가가치세를 지급받아 이를 국세청에 신고납부하고, 피고가 원고로부터 세금계산서를 발행받아 이를 매입세액으로 공제받는 등의 경우를 전제로 한다.

② 그런데 원고와 피고는 이 사건 임대차계약에 관하여 임대차보증금을 6,000만원, 차임 0원으로 하는 이중계약서(이하 '이 사건 이중계약서'라 한다)를 작성하였고, 원고는 위 이중계약서 내용대로 과세관청에 부가가치세를 신고하거나 아예 신고를 하지 아니함으로써 이 사건 임대차계약의 차임에 대해서는 사실상 부가가치세를 납부하지 않았다(이 법원의 동화성세무서에 대한 과세정보제출명령에 의하여 확인할 수 있는 원고의 부가가치세 납부내역은 2018. 7. 1. 이후의 기간에 대한 것이지만, 원고는 그 이전의 기간에 대해서도 이 사건 임대차계약서의 차임에 관하여 부가가치세를 납부해 온 적이 없다는 점을 자인하였다).

③ 원고는, 이 사건 이중계약서는 피고의 요구로 작성한 것이고, 원고는 피고에게 지속적으로 부가가치세를 납부해 줄 것을 요구하였다고 주장한다. 살피건대, 갑 제6호증의 기재에 의하면 피고가 원고에게 '본 각서는 임차인의 원에 의해서 작성되는 것이며, 본 임차인은 월세 부가가치세에 대해서 본인이 부담하기를 원치 않기에 작성하며 이에 대해 문제 발생 시 민형사상 모든 문제를 책임을 지며 특히 세무관계에 있어 문제 발생 시 부가가치세와 벌금 관계를 모두 책임을 진다'는 내용의 각서(이하 '이 사건 각서'라 한다)를 작성하여 교부한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 원고 역시 부가가치세 면제 약정의 효과로 매출신고를 누락하여 소득세를 줄일 수 있어(이러한 약정의 적법성은 별론으로 하더라도) 위 약정이 피고에게만 유리하거나 원고에게 아무런 이득이 없다고 볼 수 없고, 여기에 원고가 피고에게 세금계산서를 발행한 적이 없는 점, 2018. 10. 30., 2021. 9. 6.경 원고가 내용증명을 통하여 피고에게 차임 지급을 독촉하면서도 부가가치세에 관한 언급은 하지 않은 점(원고가 2022. 5. 6.자 내용증명을 통하여 피고에게 부가가치세 지급 독촉을 한 바 있으나 이 사건 소를 제기하기 직전에 서야 청구하는 것이므로 이를 근거로 원고가 지속적으로 피고에게 부가가치세 지급을 독촉하였다는 점을 인정하기 어렵다), 앞서 원고도 이 사건 이중계약서 내용대로 부가가치세 신고를 하여 소득세 감면 등의 이익을 누린 점 등을 종합하면 원고의 주장은 설득력이 떨어진다.

④ 원고와 피고 사이에 이중계약서를 작성하고 부가가치세를 면제하기로 하는 약정은 세금을 부당하게 납부하지 아니하는 조세포탈행위로 반사회질서적 성격을 띠고 있어, 무효라고 볼 여지가 있다. 그런데 원고와 피고가 부가가치세 면제 약정을 하여 결과적으로 조세포탈행위를 하였는데, 원고가 이 법원 변론종결일 전에 자진하여 부가가치세나 소득신고를 경정하여 세금을 납부하지도 않은 상태에서 피고에게 부가가치세 면제 약정의 무효를 주장하면서 부가가치세 지급을 구하는 것은 신의칙에 반하는 것으로 받아들일 수 없다.』

○ 제1심판결 제10면 제12행부터 마지막 행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『피고는 원고에게 163,702,028원(= 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)을 지급할 의무가 있다. 그런데 원고는 피고로부터 받을 돈에서 피고에게 반환할 임대차보증금 70,000,000원을 공제한 나머지 금액을 청구하고 있으므로, 결국 피고는 원고에게 93,702,028원(= 163,702,028원 - 70,000,000원) 및 이에 대하여 임대차계약 종료일 다음날인 2021. 12. 16.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2024. 10. 22.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.』

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결의 본소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여, 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 위 인정금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각하며, 피고의 본소에 관한 나머지 항소 및 반소에 관한 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강애란

판사임수정

판사유현정

별지

1) 피고들은 실질적으로 제1심판결 중 전기요금 및 차임 부가가치세 청구 판단 부분에 관하여만 다투고 있으나, 이에 따라 항소취지 및 반소 청구취지를 정리하지는 않았다.

2) 갑 제7호증

3) 별지2 미납 전기요금 기재와 같다.