

서울중앙지방법원 2022. 12. 8 선고 2021가합1136 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 산음

담당변호사 김준희, 하우원

피 고 B

소송대리인 변호사 조승곤, 조현준

변 론 종 결 2022. 10. 20.

판 결 선 고 2022. 12. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 207,594,778원 및 이에 대한 2021. 2. 19.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 임대차계약

원고는 2015. 8. 20. 피고와의 사이에, 서울 서초구 C 지상 'D' 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) E호(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 임대차보증금 250,000,000원, 월차임 순 매출의 8%(최저보장 순 매출액 210,000,000원, 영업개시일로부터 6개월간 200,000,000원), 기간 2015. 12. 9.부터 2020. 12. 8.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하고(갑 제3호증, 이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다), 2015. 12. 9.경부터 이 사건 부동산에서 'F'이라는 상호로 음식점을 운영하였다. 이 사건 임대차계약 중 이 사건 관련 내용은 아래와 같다.

제8조(관리비)

본 사항에 대해서는 별도의 관리특약 및 규정의 상세사항에 따른다.

1. “을”(원고)은 “갑”(피고)에게 일반관리비로 관리비부과면적(임대면적) 평당 금 36,000원 (부가가치세 별도)으로 정하고 11조 1, 2항의 지정일 및 지정계좌에 송금하여야 한다.
2. 상기 1항의 정액 일반관리비 외에 홍보, 대대적 시설공사 등으로 인하여 관리비가 추가로 발생하였을 경우 각종 비용을 실비 기준으로 “갑”이 산정한 방법에 의거, 정액 관리비 외에 해당 월 관리비 납부일에 추가로 납부하여야 한다.
5. “을”이 영업장내 사용하는 수도료, 전기료, 도시가스료 및 쓰레기 배출과 관련된 일체의 비용 등은 상기 1항의 관리비와 별도로 “을”의 부담으로 한다. 임대차기간 전 시설공사를 하는 경우에도 이와 같다.

제9조(임대보증금, 월매출에 근거한 수수료율, 관리비의 변경)

1. “갑”은 임대차계약서 표지 제2조 “임대차기간” 동안 매 2년마다 전년도 소비자물가지수의 변동 및 당 건물의 시세 변화 또는 “을”의 매출증가율 등을 반영하여 임대보증금, 수수료율, 관리비의 조정을 요구할 수 있으며, “을”과 협의를 거쳐 상기 변경사항을 확정 후 임대차변경계약서에 합의 날인토록 한다.
2. “갑”은 상기 1항 이외에도 다음과 같은 경우 사정 변경의 원칙을 적용, 그 사유를 “을”에게 통지하고 임대보증금, 수수료율, 관리비의 조정을 요구할 수 있다.

- 1) 임대차목적물의 주변 환경과 상권이 현격히 변화하는 경우 또는 물가 등 기타 경제여건이 급격히 변동하는 경우
- 2) 임대차목적물의 관리유지에 필요한 비용이 현저히 상승되는 경우
3. “을”은 상기 1항 또는 2항에 이의가 있을 시 이를 “갑”에게 서면 통지하고 조정을 요구할 수 있다.

제11조(월임대료, 관리비 납부 기준일 및 방법)

1. 월임대료, 관리비 등의 납부는 매월 15일을 기준으로 하며 15일이 “갑”의 휴무 또는 금융기관의 휴무일인 경우에는 그 익일까지 납부하여야 한다.

나. 원고의 관리비 지급

피고는 2016. 1.부터 2020. 12.까지 원고에게 매달 관리비 청구서를 보냈고, 원고는 피고에게 청구서에 기재된 금액대로 관리비를 지급하였다(갑 제4, 5호증).

다. 이 사건 임대차계약의 종료

이 사건 임대차계약 기간은 2020. 12. 8. 종료되었고, 원고는 2020. 12. 8.경 피고에게 이 사건 부동산을 인도하고 임대보증금을 반환받았다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 5호증(이하 가지번호 있는 것은 특정하지 않는 한 가지번호를 포함한다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 원고로부터 아래와 같이 총 207,594,778원[= 가.항 50,567,370원 + 나.항 144,486,741원 + 다.항 12,540,667원]의 관리비를 과다 지급받았으므로, 원고에게 과다 지급받은 금액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

가. 이 사건 임대차계약 제8조 제1항에 따르면 일반관리비는 평당 36,000원(부가가치세 별도)이고, 일반관리비를 증액하기 위해서는 이 사건 임대차계약 제9조에 따른 서면합의 절차를 거쳐야 한다. 그런데 피고는 위 절차를 거치지 않고 2017. 1.부터 일반관리비를 37,000원으로 증액하였고, 2018.

3.부터는 39,000원으로 증액하였으므로, 피고는 당초 일반관리비와 증액된 일반관리비의 차액만큼을 과다 지급받은 것이다. 구체적인 금액에 관하여 보건대, ① 2017. 1.부터 2018. 2.까지 과다 지급받은 일반관리비는 5,578,580원[= (37,000원 - 36,000원) x 398.47평(이 사건 부동산 면적) x 14개월]이고, ② 2018. 3.부터 2020. 11.까지 과다 지급받은 일반관리비는 39,448,530원[= (39,000원 - 36,000원) x 398.47평 x 33개월]이며, ③ 2020. 12. 과다 지급받은 일반관리비는 943,227원[= (39,000원 - 36,000원) x 398.47평 x 33개월 x 12개월 ÷ 365일 x 24일1)]이고, 위 ①, ②, ③ 합계 45,970,337원(= 5,578,580원 + 39,448,530원 + 943,227원)에 부가가치세 10% 더한 금액이 50,567,370원이므로, 피고는 50,567,370원을 과다 지급받은 것이다.

나. 이 사건 임대차계약에 따르면 공용부분에 관한 관리비는 일반관리비로 지급하기로 하였다. 그런데 피고는 일반관리비와 별도로 공용부분에 관한 전기요금, 수도요금, 도시가스요금, 공영주차장 이용료 및 발렛파킹 비용 총 144,486,741원을 추가로 부과하였는바, 피고는 위 항목들에 관하여는 관리비를 이중 부과한 것이므로 144,486,741원을 과다 지급받았다.

다. 피고는 건물 소유자인 피고가 부담하여야 하는 교통유발부담금도 부당하게 관리비에 포함시켰다. 따라서 피고는 원고가 납부한 관리비에 포함된 교통유발부담금 총 12,540,667원[= (2016년도 교통유발부담금 1,289,580원 + 2017년도 교통유발부담금 2,216,648원 + 2018년도 교통유발부담금 2,555,728원 + 2019년도 교통유발부담금 2,781,859원 + 2020년도 교통유발부담금 2,556,792원) x 1.1(부가가치세)]을 과다 지급받은 것이다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 항변 요지2)

원고는 2020. 12. 28. 자 확약서로 관리비에 관하여 부제소 합의를 하였으므로, 원고의 부당이득반환청구는 이에 위반된 것이어서 부적법하다.

나. 관련 법리

부제소 합의는 소송당사자에게 헌법상 보장된 재판청구권의 포기과 같은 중대한 소송법상의 효과를 발생시키는 것이다. 이와 같이 그 합의의 존부 판단에 따라 당사자들 사이에 이해관계가 극명하게 갈리게 되는 소송행위에 관한 당사자의 의사를 해석할 때는 표시된 문언의 내용이 불분명하여 당사자의 의사해석에 관한 주장이 대립할 소지가 있고 나아가 당사자의 의사를 참작한 객관적·합리적 의사해석과 외부로 표시된 행위에 의하여 추단되는 당사자의 의사조차도 불분명하다면, 가급적 소극적 입장에서 그러한 합의의 존재를 부정할 수밖에 없다. 그리고 권리의무의 주체인 당사자 간에서의 부제소 합의라도 그 당사자가 처분할 수 있는 특정된 법률관계에 관한 것으로서 그 합의 당시 각 당사자가 예상할 수 있는 상황에 관한 것이어야 유효하게 된다(대법원 2019. 8. 14. 선고 2017다217151 판결 등 참조).

다. 구체적 판단

을 제1, 14호증의 각 기재에 의하면, 원고는 이 사건 임대차계약 종료 후 2020. 12. 28. 피고에게 확약서를 작성하여 주었는데(이하 ‘이 사건 확약서’라 한다), 이 사건 확약서에는 “3. 임대차계약 해지일 현재 미납 임대료 및 관리비 총액: 293,223,643원(부가가치세 포함). 4. 미납 임대료 및 관리비 납부 계획: ① 보증금 상계 250,000,000원, ② 잔액 43,223,643원(납부기한: 2021. 2. 20.까지 전액 납부). 5. 확약인 본인은 상기 부동산에 대해 임대차계약 해지일 현재 미납 임대료 및 관리비 중 보증금 상계 후 잔액 43,223,643원을 납부기한까지 납부할 것을 확약하며, 만약 납부기한까지 미납할 경우 법적 책임을 다할 것이며, 동시에 미납금 회수를 위한 귀하의 법적 조치에 대해 이의를 제기하지 않을 것임을 확약합니다.”라고 기재된 사실, 이후 원고가 2021. 2. 19. 피고에게 43,223,643원을 지급한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 본 법리에 비추어 보건대, 이 사건 확약서는 이 사건 임대차계약 종료 후 원고가 피고에게 지급할 금액을 정하는 데 주된 취지가 있다고 보이고, 원고의 관리비 관련 부당이득반환청구에 관한 내용을 포함하고 있지 아니하며, 당시 원고와 피고 사이에 관리비의 금액에 관하여 분쟁이 있었던 것으로 보이지도 않는바, 이 사건 확약서로 원고가 관리비 관련 부당이득반환청구에 관하여 부제소 합의를 하였다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 소는 적법하고, 피고의 항변은 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 일반관리비 증액 관련 부당이득반환청구에 관하여

갑 제3, 4호증의 각 기재에 의하면 이 사건 임대차계약상 일반관리비는 당초 평당

36,000원(부가가치세 별도, 이하 같다)이었는데, 2017. 1.분부터는 평당 37,000원으로

증액되었고, 2018. 3.분부터는 평당 39,000원으로 증액된 사실을 인정할 수 있다. 그러나 앞서

인정한 사실들에 더하여 을 제1, 6, 14, 15, 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수

있는 아래와 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 원고가 위와 같은 일반관리비 증액에 대해 동의한

것으로 봄이 타당하므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

1) 피고는 2016. 11. 29. 원고에게 물가 상승 등을 이유로 2016. 12. 9.부터 일반관리비를 평당

36,000원에서 37,000원으로 증액한다고 통지하였고(을 제6호증의 1), 2018. 2. 9. 물가 상승 등을

이유로 2018. 3.부터 일반관리비를 평당 37,000원에서 39,000원으로 증액한다고 통지하였다(을

제6호증의 2). 원고는 위 통지들에 대해 별다른 이의를 제기하지 않았고, 이 사건 임대차계약이

종료된 2020. 12. 8.까지 약 4년간 증액된 일반관리비를 지급하였다.

2) 원고는 2020. 12. 28. 피고에게 증액된 일반관리비를 전제로 미납 관리비 금액을 정리하는

내용의 이 사건 확약서를 작성하여 주었고, 2021. 2. 19. 이 사건 확약서에 따른 금액을

지급하였다(을 제1, 14호증).

3) 원고와 피고 사이에 2016년경 월차임 증액에 관하여 다툼이 있었고(을 제15호증), 피고는 2018.

6. 8. 원고에게 이 사건 임대차계약 중도 해지를 통보하기도 하였으며, 이후 관련

사건(서울중앙지방법원 2019가단5125198호)에서 이 사건 임대차계약상 종료일까지 계약이

유효하고 원고는 피고에게 월차임을 증액하여 순 매출액의 8.5%를 지급하는 것으로 강제조정이

이루어졌다.3) 이처럼 원고는 피고의 월차임 증액에 관하여는 다투었고 그 결과 소송까지 하였는데,

그에 반면 일반관리비 증액에 관하여는 앞서 본 바와 같이 전혀 이의를 제기하지 않았는바, 원고가

피고의 일반관리비 증액에 관하여 동의하였다고 보인다.

4) 원고는 이 사건 임대차계약서 제9조 제1항에 따르면 일반관리비 증액을 위해서는 원고와 피고

사이에 협의를 거쳐 임대차변경계약서에 합의 날인하는 절차를 거쳐야 하는데 피고가 그러한 절차를

거치지 않았으므로 이는 위법하다고 주장한다. 그러나 이 사건 임대차계약은 제9조 제1항에서 임대차계약 체결 후 매 2년마다 주기적으로 조정하는 경우를, 제9조 제2항에서 사정변경의 원칙에 의해 조정하는 경우를 나누어 규정하고 있는데, 이 사건 일반관리비 증액은 임대차계약 체결 후 2년마다 조정한 것이 아니라는 점, 피고의 관리비 증액 통지문(을 제6호증의 1, 2)에서 피고는 물가 상승, 건물 관리에 드는 비용 증가 등을 이유로 일반관리비를 증액하겠다고 한 점 등을 보건대 이는 이 사건 임대차계약 제9조 제1항이 아닌 제9조 제2항에 기한 조정으로 보이고, 제9조 제2항에 기한 관리비 조정에 대하여는 임대차변경계약서 합의 날인을 요하는 규정이 없다. 설령 이 사건 임대차계약 제9조 제2항에 기한 조정에 관하여도 임대차변경계약서 합의 날인을 요하는 규정이 적용된다고 보더라도, 이상과 같이 원, 피고 사이 일반관리비 증액에 관한 합의가 이루어졌다고 봄이 타당한 이상, 임대차변경계약서 합의 날인 절차를 거치지 않았다는 이유만으로 위 합의를 무효라고 볼 수 없다.

5) 원고는 ‘원고는 피고가 정당하게 관리비를 부과하였을 것이라 신뢰하여 세부항목을 확인하지 않고 관리비 총액을 납부하였고, 이후 산정자료를 확인하고 뒤늦게 부당함을 알게 되었다’고 주장하는바, 이는 원고가 당시 일반관리비 증액 사실 자체를 알지 못하였다는 취지로도 보인다. 그러나 ① 원고는 피고로부터 일반관리비 증액 사실을 통지받은 점, ④ 피고의 관리비 청구서는 크게 “관리비 및 매출수수료 청구서”라는 제목으로 관리비 총 금액, 세부항목별 금액을 1장으로 정리한 문서(이하 ‘청구서 표지’라 한다)와 각 세부항목별 금액을 구체적으로 계산한 문서들로 이루어져 있는데, 청구서 표지에서 “1. 정액 관리비”라는 항목으로 일반관리비를 정리하고 “계산근거 398.47평 x 36,000원”과 같이 산정 근거를 명시하고 있는 점, ③ 원고는 ‘F’이라는 상호를 사용하며 국내 9개의 매장을 포함하여 필리핀에도 매장을 가지고 있는 등 상당한 규모로 영업을 하고 있다는 점(을 제18호증), ④ 원고가 이의 없이 증액된 일반관리비를 납부해온 기간은 약 4년이라는 점 등에 비추어 보면, 원고의 위 주장은 신빙하기 어렵다.

나. 공용부분 관리비 관련 부당이득반환청구에 관하여

갑 제4, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고의 관리비 청구서 표지는 “1. 정액 관리비”라는 항목으로 일반관리비를, “2. 전용 관리비”라는 항목으로 그 외 관리비를 각

정리하였는데, “2. 전용 관리비” 항목에 공용부분에 관한 전기요금, 수도요금, 도시가스요금의 일부가 포함되어 있고, 이 사건 건물 인근에 위치한 ‘공영주차장’과 ‘G주차장’ 이용료, 이 사건 건물 방문 고객들에게 위 주차장들을 안내하는 이른바 ‘발렛 파킹 비용’이 포함된 사실을 인정할 수 있다.

그러나 원고 주장과 같이 피고가 위 항목들에 관한 관리비를 이중으로 부과한 것인지에 관하여 살피건대, 앞서 인정한 사실들에 더하여 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 피고가 위 항목들에 관한 관리비를 이중으로 부과하였음을 인정하기 어려우므로, 원고의 위 주장도 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

1) 원고의 위 주장은 이 사건 임대차계약상 공용부분에 관한 관리비는 모두 일반관리비에 포함되어 있고, 따라서 그 외 관리비에는 공용부분에 관한 관리비가 포함될 수 없다는 것이다.

그러나 이 사건 임대차계약서 제8조 제1항은 일반관리비에 관하여 “을(원고)은 갑(피고)에게 일반관리비로 관리비부과면적(임대면적) 평당 금 36,000원(부가가치세 별도)으로 정하고 제11조 제1, 2항의 지정일 및 지정계좌에 송금하여야 한다.”고 규정하고 있을 뿐이고, 원고가 이 법원에 제출한 증거만으로는 공용부분에 관한 관리비가 모두 일반관리비에 포함되어 있음을 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없다.

나아가 이 사건 임대차계약 제8조 제2항은 “상기 1항의 정액 일반관리비 외에 홍보, 대대적 시설공사 등으로 인하여 관리비가 추가로 발생하였을 경우 각종 비용을 실비 기준으로 갑(피고)이 산정한 방법에 의거, 정액 관리비 외에 해당 월 관리비 납부일에 추가로 납부하여야 한다.”고 규정하고 있는바, 위와 같은 규정 문언상 제8조 제2항에 따른 관리비도 공용부분에 관한 관리비로 청구될 수 있다고 보인다[한편 원고는 피고의 관리비 청구서의 “2. 전용 관리비” 항목에는 이 사건 임대차계약 제8조 제5항에 따른 관리비만을 포함한 것이라는 취지로도 주장하는데, 이 사건 임대차계약상 관리비에는 제8조 제2항의 관리비도 존재하고, 피고의 관리비 청구서를 보면, “2. 전용 관리비” 항목에 이 사건 건물 전체에 관한 비용을 입점사별 면적에 따라 배분한 비용들[겨울이벤트 연출비용(갑 제4호증의 1), 프로모션 광고료(갑 제4호증의 2) 등]이 포함되었는바, 피고는 제8조 제2항과 제5항을 구분하지 않고 “2. 전용 관리비” 항목으로 부과한 것으로 보인다].

이 사건 임대차계약 제8조 제5항 또한, “을(원고)이 영업장내 사용하는 수도료, 전기료, 도시가스료

및 쓰레기 배출과 관련된 일체의 비용 등은 상기 1항의 관리비와 별도로 을의 부담으로 한다.”고 규정하고 있는바, 위 규정에서 “등”이라고 기재한 것에 비추어 보면 제8조 제5항에 따른 관리비가 공용부분에 관한 관리비로 청구될 수 없다고 단정하기도 어렵다.

2) ① 피고는 원고에게 매달 관리비 청구서를 보냈고, 위 관리비 청구서는 그 표지에서부터 세부 항목별 금액을 명시하고 있으며, 첨부된 각 항목별 계산표를 보면 원고가 이 사건에서 문제삼고 있는 항목들이 포함되어 있음을 쉽게 확인할 수 있는 점, ② 원고는 약 5년간 별다른 이의 없이 관리비를 지급하여 왔고, 이 사건 임대차계약이 종료되었을 즈음에도 미납 관리비 금액을 확인하는 내용의 이 사건 확약서를 작성하고 피고에게 이 사건 확약서상 금액을 지급한 점, ③ 원고는 피고의 월차임 증액에 관하여는 다투었고 소송까지 한 반면, 관리비에 관하여는 별다른 이의를 제기하지 않았고 이 사건 임대차계약이 종료되고 이 사건 확약서상 금액을 지급한 이후에야 비로소 문제를 제기하기 시작한 점, ④ 원고는 ‘F’이라는 상호를 사용하며 국내 9개의 매장을 포함하여 필리핀에도 매장을 가지고 있는 등 상당한 규모로 영업을 하고 있다는 점 등을 보건대, 원고와 피고 사이에는 문제된 항목들을 일반관리비 외의 관리비로 부과하는 것에 대한 합의가 있었다고 봄이 상당하다.

3) 이 사건 건물 인근에 위치한 ‘공영주차장’과 ‘G주차장’ 이용료에 관하여 보건대, 갑 제4호증의 기재에 의하면 피고는 이 사건 건물에 위치한 매장들에게 무료 주차대수를 부여하고 무료 주차대수를 초과하는 주차대수가 발생할 경우 그 비율에 따라 매장별로 추가 비용을 관리비로 부과하고 있고, ‘발렛 파킹 비용’의 경우 특정 매장에서 발생한 것인지 확인하기 어렵다는 이유로 매장별 임대면적 비율에 따라 배분한 비용을 관리비로 부과하고 있는바, 이상과 같은 각 비용의 성격, 피고의 관리비 산정 기준 등을 보건대 위 비용들이 관리비에 포함된 것이 부당하다고 보이지 않는다.

라. 교통유발부담금 부분에 관하여

교통유발부담금은 도시교통정비 촉진법 제36조에 따라 교통 혼잡의 원인이 되는 시설물의 소유자에게 부과, 징수하는 부담금으로, 피고가 교통유발부담금을 각 매장별로 임대면적, 기간 등에 따라 나눈 금액을 매해 11월분 관리비에 포함시킨 사실은 다툼이 없다.

그러나 앞서 인정한 사실들에 더하여 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는

다음과 같은 사실 즉, ① 도시교통정비 촉진법에 따르면 교통유발부담금이 시설물의 소유자에게 부과되는 것이기는 하나 이것이 그 소유자가 임차인에게 관리비로 교통유발부담금의 지급을 구할 수 없다는 뜻은 아닌 점, ② 교통유발부담금은 교통 혼잡의 원인을 제공한 시설물에 관하여 부과되는 것인데, 이러한 내용상 임대인과 임차인 사이에 교통유발부담금을 관리비에 포함시키기로 하는 합의가 존재한다는 것이 매우 부당하거나 비상식적으로 보이지 않는 점, ③ 이 사건 임대차계약 제8조 제2항은 “상기 1항의 정액 일반관리비 외에 홍보, 대대적 시설공사 등으로 인하여 관리비가 추가로 발생하였을 경우 각종 비용을 실비 기준으로 갑(피고)이 산정한 방법에 의거, 정액 관리비 외에 해당 월 관리비 납부일에 추가로 납부하여야 한다.”고 규정하고 있는바, 위와 같은 규정 문언상 교통유발부담금이 포함될 여지가 있다고 보이는 점, ④ 피고의 관리비 청구서(갑 제4호증의 59)는 그 표지에서부터 관리비에 교통유발부담금이 포함되어 있음이 명시되어 있고, 그 첨부자료로 각 매장별 교통유발부담금 관련 관리비 산정 내역이 기재되었으며, 이에 대해 원고는 이의를 제기하지 않고 약 5년간 관리비를 지급하였고 이 사건 임대차계약 종료 즈음 이 사건 확약서를 작성하기도 한 점, ⑤ 원고는 ‘F’이라는 상호를 사용하며 국내 9개의 매장을 포함하여 필리핀에도 매장을 가지고 있는 등 상당한 규모로 영업을 하고 있다는 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고 사이에는 교통유발부담금을 관리비에 포함시키기로 하는 합의가 있었다고 봄이 타당하므로, 원고의 위 주장 또한 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 한정석, 판사 강석규, 판사 김소연

1) 이 사건 임대차계약 제11조에 따르면 원고는 매월 15일에 관리비를 납부하고, 피고는 매월 그 전달 15일부터 해당 월 14일까지 기간에 대한 관리비를 청구하였으므로(갑 제4호증), 원고는 2020. 12. 분 관리비로 2020. 11. 15.부터 이 사건 임대차계약 종료일인 2020. 12. 8.까지 기간(24일)에 대한 관리비를 지급하게 되었다.

2) 피고는, 원고가 2020. 12. 28. 자 확약서로 관리비에 관하여 이의를 제기하지 않기로

합의하였으므로 이제 와서 피고에게 관리비에 관한 부당이득반환을 청구하는 것은 부당하다는 취지로 주장하였는바, 피고가 2020. 12. 28. 자 확약서를 근거로 부제소 합의에 기한 본안 전 항변을 한 것으로 선해하여 볼 수 있다.

3) 원고와 피고는 2016. 7. 4. 서울중앙지방법원 2016자40328호 건물명도 제소전화해 신청사건에 관하여 ‘이 사건 임대차계약 종료시 원고는 피고로부터 임대보증금을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산을 인도한다’는 등의 내용으로 제소전화해를 하였고, 그와 같은 내용의 화해조서가 작성되었다(이하 ‘이 사건 화해조서’라 한다). 피고는 2018. 6. 8. 원고에게 원고가 운영하는 음식점의 실제 월 매출이 계속 목표매출에 미치지 못한다는 이유로 2018. 12. 9.을 해지일로 하여 이 사건 임대차계약을 중도 해지한다는 통보를 하고, 2019. 1. 8.경 서울중앙지방법원에 이 사건 화해조서에 대한 집행문 부여 신청을 하였는데, 이 사건 임대차계약의 해지 여부에 대한 다툼이 있다는 등의 이유로 위 신청이 거절당하자 원고를 상대로 위 법원 2019가단5125198호로 집행문 부여의 소를 제기하였다(이하 ‘관련 사건’이라 한다). 위 법원은 2019. 11. 25. ‘이 사건 임대차계약이 당초 계약상 임대차기간 종료일인 2020. 12. 8.까지 유효한 것으로 하고, 원고는 2019. 12. 9.부터 2020. 12. 8.까지 피고에게 순 매출의 8.5%를 월차임으로 지급한다’는 등의 내용으로 조정을 갈음하는 결정을 내렸고, 이에 대해 원고와 피고가 이의하지 않음으로써 위 결정이 확정되었다.

4) 원고도 소장 제15면에서 피고로부터 일반관리비 증액 통지를 받은 바 있음을 인정한 바 있다.