

2018 제24회 법무사 2차시험 민사사건서류 해설

소 장

소가 : 62,000,000원 (보증금 42,000,000원 + 손해배상 20,000,000원)¹⁾

인지액 : 284,000원 (62,000,000원 X 45/10,000 + 5,000원)

원 고 김선우 (680529-1325114)

서울 서초구 서초중앙로 2

전화번호 : 010-1234-1600, 전자우편 : ksw@kmail.com

피 고 최영수 (551211-1525312)

서울 강남구 삼성로51길5 2동 202호(대치동, 대치아파트)

임차보증금반환 등 청구의 소

청구취지

1. 피고는 원고에게 62,000,000원 및 이에 대하여 2018. 7. 20.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
 2. 소송비용은 피고의 부담으로 한다.
 3. 제1항은 가집행할 수 있다.
- 라는 판결을 구합니다.

1) 천장누수공사비용 4,000,000원은 필요비인데, 상가임대차계약서 제5조 원상회복 특약 문언에 비추어, 청구가액에 합산하지 않았다. (대법원 1994. 9. 30. 선고 94다20389 판결등 참조), 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있는 정도의 사소한 것이 아니라, 이를 수선하지 아니하면 임차인이 목적물을 사용 수익할 수 없는 상태의 것이라면 임대인이 수선의무를 부담하게 되는데(대법원 2008. 3. 27. 선고 2007다91336,91343 판결 참조) 이에 관한 명확한 자료가 보이지 아니하므로, 수험생의 기술 요령에 따라, 해당 부분을 청구액으로 합산할 수도 있었으리라 생각된다.

청구원인

1. 보증금반환청구 부분

가. 임대차계약의 체결

원고는 소외 이경미가 운영하던 커피숍, 카페로를 권리금 20,000,000원을 지급한 후, 인수하였으며, 커피숍 소재지 서울시 강남구 도산대로 11, 3층 건물(논현동, 신사빌딩)의 소유자인 피고로부터, 같은 건물 제1층 200㎡를, 보증금 50,000,000원, 월차임 4,000,000원으로, 계약기간은 2016. 7. 19.부터 2018. 7. 19.까지 임차하였습니다.

원고는 2016. 7. 19. 피고가 소외 이경미에게 반환하여야 할 보증금 50,000,000원을 대신 송금하는 방식으로 보증금을 지급하였고, 상가를 인도받은 다음, 2016. 8. 1.부터 영업을 시작하였습니다. [갑 제1호증 상가임대차 권리금 계약서 참조, 갑 제2호증 상가임대차계약서, 갑 제3호증 등기사항전부증명서 참조]

나. 임대차계약의 종료, 보증금 미지급

원고는 2018. 5. 피고에게 임대차계약을 연장하지 아니하겠다고 통지하였고, 임대차 만료일인 2018. 7. 19. 피고에게 임차목적물을 인도하였습니다. 그럼에도 불구하고 피고는 현재까지 보증금을 반환하지 않고 있습니다.

다. 소결 - 보증금 반환액

이에 피고는 미지급된 2개월분(4월, 5월) 임료 8,000,000원을 공제한 나머지 보증금 42,000,000원 및 이에 대하여 2018. 7. 20.부터 소장부분 송달일까지는 연 6%²⁾, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진에 관한 특례법상 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있습니다.

-
- 2) 원고는 커피숍을 운영할 목적으로 소외 이경미에게 권리금을 지급하고, 그 준비행위의 일환으로 상가를 임차한 것을 알 수 있었다. 권리금 지급, 임차보증금의 지급 경위 등을 살펴보면, 그 준비행위의 성질로 보아 피고는 원고의 영업의사를 객관적으로 인식할 수 있었다고 평가할 수 있고, 원고의 보증금 지급은 보조적, 일방적 상행위로 평가할 수 있기에, 당사이율 6%를 적용하였다.(사건) (상법 제54조) (대법원 1999. 1. 29. 선고 98다1584 판결 참조)

2. 손해배상청구 - 권리금 부분

가. 권리금 회수기회 박탈에 따른 손해배상의무

원고는 소외 이경미가 운영하는 커피숍 ‘까페로’를 인수하면서 권리금 20,000,000원을 지급한 자입니다. 원고는 피고에게 2018. 5. 임대차계약을 연장하지 않겠다고 통지한 후, 피고의 동의하에, 중개업자를 통하여, 보증금 50,000,000원, 월차임 3,000,000원에 신규임대차계약을 체결하기로 광고하였습니다. [갑 제1호증 상가임대차 권리금 계약서 참조]

소외 박은경은 새로 상가를 임차하면서, 원고에게 권리금 20,000,000원을 지급하기 하였는데, 피고는 2018. 7. 19. 시세에 맞지 않는 보증금 100,000,000원, 월차임 6,000,000원을 주장하며, 임대차계약을 거부하였습니다. 이로 인하여 원고는 소외 박은경으로부터 권리금 20,000,000원을 지급받지 못하는 손해를 입었습니다.

따라서 피고는 상가건물임대차보호법 제10조의4 제1항 3호, 제3항에 의하여 원고에게 20,000,000원을 배상하여야 합니다.

나. 소 결

피고는 손해배상금 20,000,000원 및 2018. 7. 20. 소장부분 송달일까지는 연 6%³⁾, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진에 관한 특별법 상 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있습니다.

- 3) 이 사건 권리금 상실에 따른 손해배상청구권에 대하여 ① 상사이율이 적용될 수 있는지, 나아가 ② 임대차 계약의 체결을 거부한 시점은 2018. 7. 19.인데 법정이자율의 기산점을 2018. 7. 20.로 볼 수 있는지에 대하여 의문이 있다. 명시적인 판례가 없으므로, 손해배상채권의 일반론에 따라 불법행위시(2018. 7. 19.)부터, 소장부분송달일까지 연 5%의 이자를 구하였다고 하더라도 무방하리라고 생각된다.

① 개인적으로, 원고의 일방적 상행위(권리금지급약정)이라도 상사법정이율이 적용될 수 있고, 피고의 채무불이행(임대차계약거절)으로 권리금상실이라는 인한 손해가 발생하였으므로, 그 지연손해금에 대하여도 상법 제54조 소정의 연 6분의 상사법정이율을 적용할 수 있다고 보아 상사이율을 적용하였다. ② 한편 상가건물 임대차보호법이 민법의 특칙이라는 점, 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제4항은 손해배상청구권의 소멸시효의 기산점에 대하여 “임대차가 종료한 날부터”로 규정하고 있다는 점에 비추어 법정이자율을 청구하는 기산점 역시 2018. 7. 20.로 정리하였다. (사건)

3. 결 론

이에 원고는 이 사건 청구취지에 따른 판결을 구하기 위하여 이 사건 소송에 이르렀습니다.

입증방법

1. 갑 제1호증 상가임대차 권리금 계약서
2. 갑 제2호증 상가임대차계약서
3. 갑 제3호증 등기사항전부증명서

첨부서류

1. 위 입증방법 각 2통
2. 소장부분 1부
3. 송달료 납부서 1통
4. 서류작성 및 제출위임장 1부

2018. 9. 15.

위 원고 김선우 (인)

서울중앙지방법원 귀중