

대구지방법원 경주지원 2014. 10. 17 선고 2013가합898(본소), 2014가합482(반소) 판결
[건물명도 등 · 임차권확인]

전 문

원고(반소피고)승혜전김씨화수계

피고(반소원고)A

변론 종결 2014. 7. 11.

판결 선고 2014. 10. 17.

주 문

1. 이 사건 반소를 각하한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
 - 가. 별지 목록 제1, 2, 3항 기재 각 토지 지상에 보관 중인 4륜 오토바이 및 자전거를 수거하고, 위 각 토지를 인도하며,
 - 나. 별지 목록 제4항 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 철근콘크리트조 토기와지붕 판매점 53㎡를 명도하라.
3. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 4,000,000원과 이에 대하여 2013. 10. 1.부터 2014. 2. 7.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2014. 3. 1.부터 위 각 토지의 인도 및 위 건물 부분의 명도 시까지 매년 3월부터 9월까지 월 400,000원씩을 지급하라.
5. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.
6. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
7. 제2, 3, 4항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 지연손해금을 2013. 10. 1.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 구하는 외에는 주문 제2, 3, 4항과 같다.

반소: 별지 목록 기재 제1, 2, 3항 기재 각 토지상의 유료주차장 약 3,300㎡와 별지 목록 기재 제4항 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 철근콘크리트조 토기와지붕 판매점 53㎡에 관하여, 2009. 7. 15.자 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)와 B 사이의 임대차계약에 의한 기간 2009. 7. 15.부터 7년, 차임 월 300,000원으로 정한 임차권이 피고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 제1, 2, 3항 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)와 그 지상 건물인 별지 목록 제4항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 철근콘크리트조 토기와지붕 판매점 53㎡(이하 '이 사건 편의점'이라 한다)은 원래 B의 소유였는데, 피고는 2009. 7. 15. B으로부터 이 사건 각 토지 및 편의점을 임대차보증금 15,000,000원, 월 차임 300,000원, 임대차기간 2009. 7. 15.부터 2016. 7. 14.까지로 정하여 임차하면서(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 차임은 매년 3월부터 9월까지 7개월간만 후불로 각 월의 30일에 지급하고, 차임 지급 시 관리비(전기세, 수도세 포함) 10만 원을 함께 지급하기로 약정한 다음, 그 무렵 B으로부터 이 사건 각 토지 및 편의점을 인도받았다.

나. 피고는 이 사건 각 토지 및 편의점을 사업장소재지로 하여 2009. 3. 16. 'C편의점'이라는 상호로 사업자등록을 하고, 2010. 4. 7. 'D주차장'이라는 상호로 사업자등록을 한 다음, 그 무렵부터 현재까지 이 사건 각 토지 지상에 4륜 오토바이 및 자전거를 보관하면서 매년 3월부터 9월까지 주차장 영업을 하고, 이 사건 편의점에서 편의점 영업을 하고 있다.

다. E은 B으로부터 이 사건 각 토지 및 건물을 매수하여 2011. 3. 11. 소유권이전등기를 마쳤고, 그 후 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)가 E으로부터 이 사건 각 토지 및 건물을 매수하여 2012. 6. 29. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고는 원고가 이 사건 각 토지 및 건물을 매수한 2012. 6. 29.부터 현재까지 원고에게 이 사건 임대차계약에 기한 차임 및 관리비를 지급하지 않았다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 3, 제2호증, 제3호증의 1, 2의 각 기재, 갑 제4호증의 1 내지 4의 각 영상, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 반소의 적법 여부에 관한 판단

직권으로 이 사건 반소의 적법 여부에 관하여 본다.

살피건대, 확인의 소는 확인을 구하는 당사자의 법적 지위에 대한 불안·위험을 제거함에 있어 확인판결로 판단을 받는 것이 가장 유효·적절한 수단일 경우에 한하여 확인의 이익이 인정된다고 할 것인바, 이 사건 반소는 대항력 있는 임차권이 피고에게 있다는 확인을 구하는 것으로서 피고가 차임을 연체하지 아니하여 원고가 본소에서 주장하는 바와 같이 피고의 차임 연체를 이유로 한 이 사건 임대차계약 해지의 적법성을 인정할 수 없다는 것인데, 원고가 이미 이 사건 임대차계약이 차임 연체를 원인으로 적법하게 해지되었음을 청구원인으로 하여 피고를 상대로 이 사건 각 토지의 인도 및 이 사건 편의점의 명도 등을 구하는 본소를 제기하고 있어, 피고로서는 이 사건 임대차계약의 해지 여부가 요건사실인 본소에서 그 청구기각의 판결을 구함으로써 이 사건 임대차계약의 해지의 적법성 및 이에 따른 피고의 임차권의 존재 여부를 다툴 수 있으므로, 위 건물명도 등 소송의 본소에서 청구기각을 구하는 것과 별도로 원고를 상대로 임차권의 확인을 구할 이익이 없다 할 것이다. 따라서 이 사건 반소는 부적법하다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 4륜 오토바이 등 수거, 이 사건 각 토지의 인도 및 이 사건 편의점의 명도 청구

1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, 원고는 상가건물 임대차보호법 제3조 제2항에 따라 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였고, 피고는 이 사건 임대차계약의 3기 이상의 차임을 연체하였으므로, 원고가 피고를 상대로 피고의 2012. 7.부터 9.까지 3개월간 차임과 2013. 3.부터

2013. 9.까지 7개월간 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴

2014. 2. 5.자 청구취지 및 원인정정신청서부분이 피고에게 송달된 2014. 2. 7. 이 사건

임대차계약은 해지되었다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 토지 지상에 보관 중인 4륜 오토바이 및 자전거를 수거하고, 위 각 토지를 인도하며, 이 사건 편의점을 명도할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 관한 판단 피고는, 원고가 2012. 6. 29. F에게 이 사건 각 토지 및 이 사건 편의점을 포함한 건물 전체를 임대하여, 피고는 2012. 7. 12.경 위 관물을 관리하는 F에게 2012. 7.부터 2012. 9.까지 3개월 및 2013. 3.부터 2013. 9.까지 7개월 합계 10회분의 차임 및 관리비 400만원[= 40만 원(월 차임 30만 원과 관리비 10만 원) × 10회]을 지급하였다고 주장한다.

살피건대, 을 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2012. 6. 29. F에게 이 사건 각 토지 및 이 사건 편의점을 포함한 건물 전체를 임대보증금 3억원, 임대기간 2012. 6. 29.부터 2017. 6. 28.까지, 월 차임 625만 원으로 정하여 임대한 사실은 인정된다. 그러나 을 제6호증의 1, 2의 각 기재만으로 피고가 2012. 7. 12.경 F에게 차임 및 관리비 합계 400만 원을 지급하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 연체차임 및 부당이득반환 내지 손해배상 청구

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고가 이 사건 각 토지 및 편의점을 매수한 2012. 6. 29.부터 현재까지 월 차임 및 관리비를 연체하였고, 위 각 토지와 편의점을 주차장 및 편의점 영업 용도로 임차하여 이 사건 임대차계약이 해지된 2014. 2. 7. 이후에도 현재까지 매년 3월부터 9월까지 이 사건 각 토지 및 편의점을 같은 용도로 점유·사용하고 있으므로, 피고는 이 사건 각 토지 및 편의점을 점유·사용함으로써 그 차임 및 관리비 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 차임 및 관리비 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것이며, 이 사건 임대차계약 종료 후의 차임 및 관리비 상당액도 앞에서 본 월 40만 원일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 2012. 6. 29.부터 위 2014. 2. 7.까지 연체차임 및 관리비 400만 원[월 40만 원 × 10개월(2012. 7.부터 2012. 9.까지 3개월 + 2013. 3.부터 2013. 9.까지 7개월)]과 이에 대하여 최종 변제기 이후로서 원고가 구하는 2013. 10. 1.부터 이 사건 2014. 2. 5.자 청구취지

및 원인 정정신청서부분 송달일인 2014. 2. 7.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고(원고는 2013. 10. 1.부터 연 20%의 비율에 의한 지연손해금을 구하나, 이 사건 2014. 2. 5.자 청구취지 및 원인 정정신청서부분이 2014. 2. 7. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 위 인정부분을 초과하는 원고의 위 주장은 이유 없다), 위 계약해제일 이후로서 원고가 구하는 2014. 3. 1.부터 이 사건 각 토지의 인도 및 이 사건 편의점의 명도 시까지 매년 3월부터 9월까지 부당이득 내지 손해배상으로 월 40만 원의 비율에 의한 차임 및 관리비를 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 반소는 부적법하여 각하하고, 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하며 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김현환

판사조영은

판사박은진

별지