

서울남부지방법원 2024. 9. 5 선고 2023나65998(본소), 2023나69860(반소) 판결

[임차권확인 · 건물인도]

재판경과

서울남부지방법원 2024. 9. 5 선고 2023나65998(본소), 2023나69860(반소) 판결

서울남부지방법원 2023. 9. 26 선고 2022가단269303 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인 A

소송대리인 변호사 조소현

피고(반소원고), 피항소인 망 B의 소송수계인 E

피고, 피항소인 망 B의 소송수계인

1. F

2. G

피고들 소송대리인 법무법인 온다

담당변호사 이동호

변론 종결 2024. 7. 4.

판결 선고 2024. 9. 5.

제1심판결 서울남부지방법원 2023. 9. 26. 선고 2022가단269303 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소와 이 법원에서 교환적으로 변경한 예비적 본소청구를 모두 기각한다.

2. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고) E의 반소청구에 따라, 원고(반소피고)는 피고(반소원고) E에게 별지 목록 기재 건물 중 4층 313.46㎡ 및 5층 313.46㎡를 각 인도하라.
3. 항소제기 이후의 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소1) 1) 주위적 청구취지

별지 목록 기재 건물에 관하여, 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)와 망 B(이하 '망인'이라고 한다)의 소송수계인 피고(반소원고 포함, 이하 반소원고의 지위를 겸하는지 여부와 관계없이 '피고'라고만 한다)들 사이에, 원고와 망인 사이의 2021. 5. 14.자 임대차계약에 의한 임대차기간 2년, 임대차보증금 100,000,000원, 차임 월 4,000,000원으로 정한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

2) 예비적 청구취지

별지 목록 기재 건물에 관하여, 원고와 망인의 소송수계인 피고들 사이에, 원고와 망인 사이의 2020. 5. 14.자 임대차계약에 의한 임대차기간 2년, 임대차보증금 100,000,000원, 차임 월 5,000,000원으로 정한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다(원고는 이 부분 청구에 관하여 제1심에서 원고와 망인 사이의 2018. 5. 14.자 임대차계약에 의한 임대차기간 2년, 임대차보증금 100,000,000원, 차임 월 6,500,000원으로 정한 임차권의 확인을 구하였다가, 항소심에서 위와 같이 교환적으로 변경하였다).

나. 반소

주문 제2항과 같다(피고 E은 이 법원에 이르러 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 청구취지와 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 망인은 별지 목록 기재 건물에 관하여 2009. 6. 15. 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 망인은 1983. 11. 1.경부터 별지 목록 기재 건물을 주소로 하여 C모텔(이하 '이 사건 모텔'이라 한다)이라는 상호로 사업자등록을 하였고, 2018. 5. 14.경까지 별지 목록 기재 건물 4층 313.46㎡ 및 5층 313.46㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에서 이 사건 모텔을 운영하여 왔다.

다. 원고는 2018. 5. 14.경 망인과 사이에 이 사건 건물을 임대차보증금 100,000,000원(이하 '이 사건 임대차보증금'이라 한다), 차임 월 6,500,000원에 임차하기로 하는 임대차계약(이하 기간, 차임 등을 불문하고 이 사건 건물에 관하여 원고가 망인과 사이에 체결한 또는 피고들이 임대인의 지위를 승계한 임대차계약을 특별한 사정이 없는 한 통칭하여 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 위 건물을 인도받아 망인의 기존 사업자등록증 및 영업신고증을 그대로 망인 명의로 유지한 채 이 사건 모텔을 운영하되, 이 사건 모텔 운영으로 발생한 카드결제 대금이 망인의 계좌로 입금되면 약정한 월 차임 및 공과금 등에서 위 대금을 공제하고 부족한 금원을 원고가 추가로 납부하는 방식으로 차임 등을 지급하기로 합의하였다.

라. 원고는 망인에게 이 사건 임대차보증금을 지급하고, 이 사건 모텔을 운영하기 시작하였다.

마. 한편, 망인은 항소심 소송계속 중인 2023. 11. 12. 사망하였고, 망인의 상속인으로는 배우자인 피고 F와 자녀인 피고 G, E이 있었는데, 피고들 사이의 2024. 3. 4.자 상속재산 분할협약에 따라 피고 E이 망인의 상속재산인 별지 목록 기재 건물을 단독으로 상속하였다. 피고들은 망인의 상속인으로서 이 사건 소송을 수계하였다.

[인정근거] 당사자 사이에 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제16, 18호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음), 변론 전체의 취지

2. 원고의 본안전항변에 관한 판단

가. 중복 제소 관련 주장 부분

1) 관련 법리 법원에 계속되어 있는 사건에 대하여 당사자는 다시 소를 제기하지 못한다(민사소송법 제259조). 따라서 당사자와 소송물이 동일한 소송이 시간을 달리하여 제기된 경우 전소가 후소의 변론종결 시까지 취하·각하 등에 의하여 소송계속이 소멸되지 않으면 후소는 중복제소금지에 위반하여 제기된 소송으로서 부적법하다(대법원 2017. 11. 14. 선고 2017다23066 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 망인이 2023. 9. 11. 서울남부지방법원 2023가단282518호로 이 사건 건물의 인도를 구하는 소(이하 '이 사건 선행소송'이라 한다)를 제기하여 이 사건 선행소송의 소장부분이 이 사건 반소 제기 전인 2023. 11. 1. 원고에게 도달하고 소송계속이 발생한 사실, 망인이 2023. 11. 12. 사망함에 따라 망인의 상속인들인 피고들이 2023. 12. 1. 이 사건 선행소송에서 수계신청서를 제출한 사실, 이 사건 선행소송과 이 사건 반소는 청구원인이 '임대차계약의 종료를 원인으로 한 건물의 인도'를 구하는 것이어서 소송물이 동일하였으나, 피고들이 이 사건 선행소송에서 2024. 1. 30.자 청구취지 변경신청서를 제출하여 원고를 상대로 이 사건 임대차계약에 기한 미지급 차임의 지급을 구하는 것으로 청구를 교환적으로 변경한 사실, 위 변경신청서부분이 같은 날 원고에게 송달된 사실은 이 법원에 현저하거나 기록상 명백하다. 한편, 소의 교환적 변경은 신소의 추가적 병합과 구소의 취하의 결합 형태로 볼 것이므로, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 건물의 인도를 구하는 선행소송의 소송계속은 종료되었다. 따라서 이 사건 반소는 중복된 후소에 해당하지 아니한다. 따라서 이 부분 원고의 본안전항변은 이유 없다.

나. 심급의 이익 관련 주장 부분

1) 관련 법리 항소심에서의 반소는 상대방의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우 또는 상대방의 동의를 받은 경우에 제기할 수 있고(민사소송법 제412조 제1항), 여기서 심급의 이익을 해할 우려가 없다 함은 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점에 관하여 제1심에서 본소의 청구원인 또는 방어방법과 관련하여 충분히 심리되어 상대방에게 제1심에서의 심급의 이익을 잃게 할 염려가 없는 경우를 말한다(대법원 2015. 5. 28. 선고 2014다24327 등 판결 참조).

2) 구체적 판단 제1심에서 원고는 망인을 상대로 임차권 확인의 소를 제기하였고, 제1심 법원은 이 사건 건물에 관하여 원고와 망인 사이의 임대차계약이 존재하는지 여부에 대한 심리를 하였다. 피고 E의 항소심에서의 반소는 원고와 망인 사이의 임대차계약이 해지되었음을 전제로 임대차목적물인 이

사건 건물의 인도를 구하는 것으로서, 그 판단에 필요한 임대차계약의 존재 여부, 원고의 차임 미지급액의 범위, 망인의 임대차계약 해지 의사표시의 존재 등에 대해 어느 정도 심리된 바 있다. 따라서 피고 E이 제기한 반소는 항소심에서 심리, 판단하더라도 원고의 심급의 이익을 해치지 않는 경우라고 봄이 타당하므로, 비록 원고가 피고 E의 반소 제기에 동의하지 않았으나 원고의 심급의 이익을 해할 우려가 있다고 볼 수 없다.

따라서 이 부분 원고의 본안전항변도 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 본소청구에 관한 판단

1) 당사자의 주장 가) 원고

원고는 망인과 사이에, 2020. 5. 14.경 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 월 5,000,000원으로 감액하여 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하였고, 2021. 5. 14.경 차임을 월 4,000,000원으로 재차 감액하여 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하였는바, 주위적으로 위 2021. 5. 14.자 임대차계약에 의한 임차권의 확인을 구하고, 예비적으로 위 2020. 5. 14.자 임대차계약에 의한 임차권의 확인을 구한다.

나) 피고들

망인은 2020. 5. 14.경 원고가 이전에 미지급한 차임을 지급하는 것을 조건으로 차임을 월 5,000,000원으로 감액하기로 합의하였으나, 원고가 미지급 차임을 지급하지 못하여 위 합의는 효력을 상실하였고, 2021. 5. 14.경 차임을 4,000,000원으로 감액하여 주기로 하는 임대차계약은 체결한 적이 없다.

2) 판단 가) 주위적 청구에 관한 판단

살피건대, 원고의 주장사실과 부합하는 듯한 당심증인 H의 증언은 갑 제9호증의2, 을 제22호증의 각 기재에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 믿기 어렵고, 달리 원고의 주위적 청구원인을 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

(1) 당심증인 H은 별지 목록 기재 건물 I호를 임차하여 주식회사 J이라는 상호로 법인을

운영하였는데, 위 I호에 입주하던 날부터 원고와 수 년 동안 친밀하게 지내며 도움을 주고받는 사이인

반면, 피고들과는 현재 위 1호의 인도와 관련된 소송이 계속 중에 있다.

(2) 당심증인 H에 대한 증인신문은 원고가 주장하는 임대차계약 체결일로부터 상당한 시간이 지나 이루어진 것으로, 증인에게 시간의 경과에 따른 기억력의 한계가 존재할 것으로 보인다.

(3) 당심증인 H에 대한 증인신문은 주로 증인이 원고 대리인의 질문에 대해 '예'라는 답변을 하는 형식으로 이루어졌는바, 구체성과 진실성을 담보하기 어렵다.

(4) 오히려, 갑 제12호증, 을 제20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 소장 기재 청구원인에서는 망인과 사이에 차임으로 월 6,500,000원을 지급하다가 코로나 발생 이후 월 차임을 5,000,000원으로 감액하기로 합의하였다고 주장하고 있을 뿐, 2021. 5. 14.경 4,000,000원으로 재차 감액하기로 하였다는 주장은 한 적이 없는 점, ② 원고와 망인 사이에 차임을 월 4,000,000원으로 하기로 하는 임대차계약서가 존재하지 않는데, 원고는 이에 대해 망인이 기존의 차임 5,000,000원을 4,000,000원으로 낮춰 주겠다고 2020. 5. 14.경 작성한 차임 월 5,000,000원의 임대차계약서를 가지고 오라고 하여, 망인에게 종전 임대차계약서를 가져갔으나 새로운 임대차계약서를 써주지 않았다고 주장하다가, 이후 2018. 5. 14.경 임대차계약서를 작성하였으나 망인이 5,000,000원으로 차임을 낮춰 주겠다고 기존의 임대차계약서를 회수하였다고 주장하는 등 진술이 일관되지 않은 점, ③ 원고는 망인이 차임을 4,000,000원으로 감액해 준 경위에 대해 망인이 자신의 지인 K, L, M, N을 이 사건 모텔에 거주하게 하겠다면서 기존의 임대료를 낮추어 주겠다고 제안하였다고 주장하나2), 이후 코로나로 인한 매출액 감소로 4,000,000원으로 감액해 준 뒤 위 지인들이 이 사건 모텔에 거주함을 이유로 추가로 차임을 감액하는 것에 대해 논의하였다고 주장3) 하는 등 진술이 일관되지 않을 뿐 아니라, L는 2020. 7. 20., N은 2020. 6. 1., M은 2019. 5. 10.에 각 이 사건 모텔에 이미 전입신고를 하였던바, 망인이 2021. 5. 14.경에 이르러서야 위 지인들이 모텔에 거주함을 이유로 차임을 4,000,000원으로 감액해 주는 것은 설득력이 없는 점, ④ 원고는 2022. 9. 14. 망인에게 2년간 월 차임 6,500,000원을 내왔음을 밝히면서 '방 24개 중 4개가 물이 새어 못 쓰는 것 감안해서 임대료 뽑아주세요'라는 메시지를 보냈는바, 감액된 차임인 4,000,000원이 아닌 기존의 최초 차임 6,500,000원을 기준으로 하여 차임을 감액해 줄 것을 요청하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고는

2021. 5. 14.경 망인과 사이에 차임을 월 4,000,000원으로 하는 임대차계약을 체결한 바 없다는 사실이 인정될 뿐이다.

나) 예비적 청구에 관한 판단

원고의 주장사실에 부합하는 듯한 당심증인 H의 증언은 앞서 본 바와 같이 믿기 어렵고, 갑 제7호증의 일부 기재에 의하면, 2020. 5.분의 차임이 월 5,000,000원으로 기재된 사실은 인정되나, 갑 제7호증(나머지 부분), 을 제20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 의하면 위 인정사실만으로는 2020. 5. 14.경 차임을 월 5,000,000원으로 하는 임대차계약을 체결하였다는 원고의 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 예비적 청구도 이유 없다.

(1) 망인이 작성하여 원고에게 교부한 메모지(갑 제7호증)에 의하면, 원고가 망인이 차임을 5,000,000원으로 감액하여 주었다고 주장한 2020. 5.분은 차임이 월 5,000,000원으로 기재되어 있으나(10면 참조), 망인은 그 이후로 다시 월 차임을 6,500,000원으로 하여 원고에게 청구하였고, 원고 또한 이에 대해 이의를 제기하였다는 사정이 보이지 않는바, 망인이 원고가 미지급한 차임을 일시에 지급하는 것을 조건으로 하여 차임을 감액하여 주었으나, 이를 지급하지 아니하여 효력이 상실되었다는 피고들 주장은 설득력이 있다.

(2) 원고와 망인 사이에 차임을 월 5,000,000원으로 하기로 하는 임대차계약서가 존재하지 않는데, 이에 대한 원고의 진술은 앞서 본 바와 같이 일관되지 않다.

(3) 앞서 본 바와 같이 원고는 2022. 9. 14. 망인에게 감액된 차임인 5,000,000원이 아닌 기존의 차임 6,500,000원을 기준으로 하여 임대료를 감액해 줄 것을 요청한 사실이 확인된다.

나. 반소청구에 관한 판단

1) 당사자의 주장 가) 피고 E

(1) 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 지급하여야 할 금원을 상당한 액수에 달하도록 지급하지 않고 연체하였는바, 이 사건 임대차계약은 원고의 채무불이행을 이유로 하는 망인의 해지 의사표시에 의하여 2023. 1. 26.경 해지되었다.

(2) 따라서 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로 원고는 이 사건 건물을 단독으로 상속받은 피고

E에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

(3) 이 사건 임대차보증금 100,000,000원에서 연체 차임이 모두 공제되었으므로 원고에게 반환할 임대차보증금은 남아있지 않다.

나) 원고

(1) 원고는 2022. 12. 31.까지는 차임을 모두 지급하였고, 설령 모두 지급하지 않았다고 하더라도, ① 망인이 이 사건 모텔 4개의 호실에 K, L, N, M을 무상으로 거주하게 하였고, ② 이외에 이 사건 모텔 4개 호실이 누수로 인해 사용, 수익할 수 없게 되었으며, ③ 별지 목록 기재 건물 승강기의 운행이 중지되어 영업에 상당한 지장이 있는 등 차임의 지급을 거부할 권리 내지 차임 감액 청구권이 있고, 망인이 원고 대신 지급받은 코로나 지원금을 원고가 지급해야 할 차임에서 공제하기로 약정하였는바, 위와 같은 사정들을 감안하면 원고는 3기 이상의 차임을 연체한 바 없어 원고의 차임 미지급을 이유로 한 이 사건 임대차계약 해지는 효력이 없다.

(2) 설령, 임대차계약이 종료되었다고 하더라도 피고 E으로부터 남은 임대차보증금을 반환받기 전에는 이 사건 건물을 인도할 수 없다.

2) 판단 가) 미지급 차임에 관한 판단

(1) 관련 법리

임대차계약에 있어 임대인은 임대차 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무(이하 '임대인의 수선의무'라 한다)를 부담하는 것이므로(민법 제623조), 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다(대법원 2000. 3. 23. 선고 98두18503 판결 참조). 임대차계약에 있어서 목적물을 사용·수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임 지급의무는 상호 대응관계에 있는 것이므로, 임대인이 목적물에 대한 수선의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 전혀 사용할 수 없을 경우에는 임차인은 차임 전부의 지급을 거절할 수 있으나, 목적물의 사용·수익이 부분적으로 지장이 있는 경우에는 그 지장이 있는 한도 내에서 차임의 지급을 거절할 수 있을 뿐 그

전부의 지급을 거절할 수는 없다(대법원 1989. 6. 13. 선고 88다카13332, 13349 판결, 대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778, 44785 판결 등 참조).

(2) 구체적 판단

(가) 2018. 미지급 차임에 관한 판단

살피건대, 앞선 인정사실, 을 제7호증의 기재에 의하면, 원고는 2018. 5. 14. 이 사건 건물을 인도받았으므로 원고가 2018.에 지급해야 하는 총 차임은 49,274,193원[= 6,500,000원 × (18/31 + 7개월), 원 미만 버림, 이하 같음]인 사실, 망인에게 카드결제 대금으로 16,547,258원이 지급된 사실이 인정되므로, 원고의 미지급 차임은 32,726,935원(= 49,274,193원 - 16,547,258원)이다. 원고는 이에 대해 나머지 차임을 모두 지급하였다고 주장하나, 원고가 제출하는 증거만으로는 원고가 위 금원을 지급하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.4) (나) 2019.

미지급 차임에 관한 판단

○ 원고가 2019.에 지급하여야 하는 총 차임은 78,000,000원(= 6,500,000원 × 12개월)이고, 을 제7호증의 기재에 의하면 망인에게 카드결제대금으로 38,250,601원이 지급된 사실이 인정되므로, 미지급 차임은 39,749,399원(= 78,000,000원 - 38,250,601원)이다. 원고는 이에 대해 나머지 차임을 모두 지급하였다고 주장하나, 원고가 제출하는 증거만으로는 위 금원을 지급하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

○ 한편, 갑 제21호증의 4의 기재에 의하면, M이 2019. 5. 10. 별지 목록 기재 건물에 전입신고를 한 사실이 인정되나, 위 인정사실만으로는 M이 망인의 승낙 하에 이 사건 모델 중 하나의 호실을 무상으로 점유, 사용함으로써 원고가 이 사건 건물을 사용, 수익하는데 부분적으로 지장이 있었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.5) 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(다) 2020. 미지급 차임에 관한 판단

○ 앞선 인정사실, 갑 제7호증의 기재에 의하면, 원고가 지급하여야 하는 약정 차임은 76,500,000원6) [= (6,500,000 × 11개월) + 5,000,000원]이다.

- 1년분 차임을 78,000,000원으로 계산하였을 때, 7) 원고가 미납한 금액은 39,790,901원8) 이므로, 원고가 망인에게 38,209,099원(= 78,000,000원 - 39,790,901원)을 지급한 사실이 인정된다.
- 한편, 갑 제21, 26호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하면, K은 2020. 1. 1.부터9) , L는 2020. 7. 20.부터, N은 2020. 6. 1.부터, 망인의 승낙 하에 이 사건 모텔을 무상으로 이용하였음이 인정된다. 따라서 임차인인 원고는 K, L, N이 거주하는 이 사건 모텔 호실의 사용, 수익에 부분적으로 지장이 있었음이 인정되므로 아래 표의 기재와 같이 6,604,830원의 지급을 거절할 수 있다.

K	2020. 1. 1. ~ 2020. 12. 31.	3,249,996원(= 270,833원10) 24개의 방 중 한 개의 방에 대한 차임 상당액은 월 270,833원(= 6,500,000원 / 24개, 원 미만 버림, 이하 같음)이다. × 12개월)
N	2020. 6. 1. ~ 2020. 12. 31.	1,895,831원(= 270,833원 × 7개월)
L	2020. 7. 20. ~ 2020. 12. 31.	1,459,003원[= 270,833원 × (5개월 + 12/31일)]
합계	6,604,830원	

- 따라서 원고가 2020.에 지급해야 할 총 차임은 69,895,170원(= 76,500,000원 - 6,604,830원)이고, 앞서 본 바와 같이 원고는 38,209,099원을 지급하였는바, 미지급 차임은 31,686,071원(= 69,895,170원 - 38,209,099원)이다.

(라) 2021. 미지급 차임에 관한 판단

- 원고가 지급하여야 하는 약정 차임이 76,500,000원11)이고, 카드 결제액이 11,630,225원, 현금 지급액이 14,600,000원인 사실은 다툼이 없거나 을 제7호증의 기재에 의하여 인정된다.
- 한편, 앞서 본 바와 같이 K, L, N이 이 사건 건물의 각 호실을 무상으로 점유, 사용하여 원고가 3개 호실을 사용, 수익하는 데 지장이 있음이 인정된다. 따라서 원고는 2021. 1. 1.부터 2021. 12. 31.까지의 기간 동안 3개의 호실에 해당하는 부분의 차임 상당액인 9,749,988원[= 3,246,996원(= 270,833원 × 12개월) × 3개]의 지급을 거절할 수 있다.
- 또한, 을 제21호증의 기재에 의하면 망인은 코로나 지원금으로 2021. 3. 5. 2,000,000원, 2021. 3. 31. 3,000,000원, 2021. 8. 19. 3,000,000원, 합계 8,000,000원을 지급받았음을 알 수

있는바, 코로나 소상공인 재난지원금은 정부가 코로나바이러스감염증19의 장기화 및 집합금지, 영업제한 등 방역조치로 인해 피해가 누적된 소상공인과 소기업의 피해 지원을 위해 지급한 지원금으로, 방역수준, 방역조치, 기간, 규모, 업종에 따라서 세분화되어 그 지급 여부와 금액이 결정되었다. 소상공인에 대한 위 재난지원금은 사업자 명의를 기준으로 지급되는 것이므로, 다른 사람의 명의 하에 사업장을 실질적으로 운영하는 사람이라도 자신의 이름으로 위 재난지원금을 신청할 수 없고 명의상의 사업자 이름으로 이를 신청할 수밖에 없으며, 명의상의 사업자에 불과하더라도 직접 자신의 이름으로 재난지원금을 신청하여 이를 지급받을 수 있게 된다. 그러나 위 재난지원금은 정부가 실시한 집합금지, 영업제한 등 방역조치로 인해 피해를 입은 소상공인에게 피해 지원을 위해 지급하는 것이고, 행정적인 차원에서 신속하고 효과적으로 이러한 재난지원금이 지급될 수 있도록 그 신청 및 지급 절차를 사업자명의를 기준으로 하는 데 의의가 있는 것인바, 위 재난지원금을 청구할 수 있는 사업자 명의자에게 위 재난지원금을 실질적으로 자신의 소유로 귀속시키는 민사상의 권리까지 부여된다고 보기는 어렵다. 그러므로 명의상 사업자와 실질상의 운영자가 다른 경우에는 이들 내부 관계에서는 실질상의 운영자에게 위 재난지원금이 귀속되어야 할 것이라고 봄이 타당하다. 그런데 나아가, 갑 제7호증, 을 제21호증의 각 기재에 의하면, 망인이 2021. 4. 21. 600,000원을 재난지원금으로 지급받고 이를 원고가 지급해야 하는 차임 등에서 전부 공제하여 준 사실도 인정되는바¹²⁾ 원고와 망인 사이에 원고가 지급받아야 할 코로나 지원금을 이 사건 임대차계약에서 정한 차임에서 공제하기로 약정하였다고 봄이 상당하다. 따라서 위 8,000,000원을 원고가 지급해야 할 차임에서 공제하여야 한다.

○ 따라서 원고가 미지급한 차임은 32,519,787원[= 76,500,000원 ~ 9,749,988원(차임 거절액) ~ 8,000,000원(코로나 지원금) ~ 11,630,225원(카드 결제액) - 14,600,000원(현금 지급액)]이다.

(마) 2022. 미지급 차임에 관한 판단

○ 원고가 지급하여야 하는 약정 차임은 78,000,000원이다.

○ 앞서 본 바와 같이 K, L, N이 이 사건 건물의 각 호실을 무상으로 점유, 사용하여 원고가 3개 호실을 사용, 수익하는 데 지장이 있음이 인정된다. 따라서 원고는 2022. 1. 1.부터 2022. 12.

31.까지의 기간 동안 3개의 호실에 해당하는 부분의 차임 상당액인 9,749,988원(= 3,246,996원 × 3개)의 지급을 거절할 수 있다.

○ 한편, 갑 제10, 18호증, 을 제20호증의 각 기재 내지 영상에 의하면, 적어도 2022. 7. 15.부터는 누수로 인해 이 사건 모텔의 4개 호실을 임차인인 원고가 본래의 용도대로 사용, 수익할 수 없게 된 사실이 인정되고, 위 4개 호실에 대한 월 차임은 1,083,333원(= 6,500,000원 × 4개/24개)인바, 원고는 2022. 7. 15.부터 2022. 12. 31.까지의 기간 동안 이 부분에 해당하는 차임인 6,010,750원(= 1,083,333원 × (5 + 17/31))의 지급을 거절할 수 있다.

○ 또한, 갑 제11, 29호증의 각 기재 내지 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2022. 6.경부터 별지 목록 기재 건물의 승강기가 작동하지 않아 수리를 요청하였으나 망인이 수리를 해주지 않아 승강기 운행이 정지된 사실이 인정되는바, 이 사건 모텔은 4, 5층에 위치해 있어 원고가 본래의 용도로 사용, 수익하는데 부분적으로 지장이 있는 상태라고 봄이 상당하다.

나아가, 그 범위에 관하여 보건대, 별지 목록 기재 건물의 승강기 운행에 지장이 있었던 기간은 2022. 6.경부터로 보이고, 망인이나 피고들이 이를 수리해주지 않아 2023.에 승강기 운행정지 판정을 받았으므로 원고가 지급을 거절할 수 있는 차임의 액수는 2022. 6. 1.부터 2022. 12. 31.까지 이 사건 임대차계약에 따른 월 차임 6,500,000원의 30%에 해당하는 13,650,000원(= 1,950,000원(= 6,500,000원 × 30%) × 7개월)이라 할 것이다.

○ 마지막으로, 망인이 수령한 2022. 3. 14.자 공단손실보상 17,869,301원이 코로나 지원금이라는 사실에 대해 당사자 사이에 다툼이 없으므로 앞서 본 바와 같이 이를 원고가 지급하여야 할 차임에서 공제하여야 한다.

○ 따라서 원고가 지급하여야 할 차임은 30,719,961원(= 78,000,000원 - 9,749,988원(차임 거절액) - 6,010,750원(누수 피해 부분) - 13,650,000원(승강기 고장 부분) -

17,869,301원(코로나 지원금))인바, 갑 제12호증, 을 제13호증의 각 기재에 의하면 원고가 망인에게 37,043,000원을 지급한 사실이 인정되므로 2022. 미지급 차임은 존재하지 않는다.

(바) 최종 미지급 차임의 합계13원고가 이 사건 모텔을 운영하기 시작한 2018. 5. 14.부터 2022. 12. 31.까지 미지급한 차임의 합계는 136,682,192원(= 32,726,935원(2018.분) +

39,749,399원(2019.분) + 31,686,071원(2020.분) + 32,519,787원(2021.분)]으로, 3기 이상의 차임을 초과함이 명백하다.

나) 건물 인도청구에 관한 판단

(1) 원고와 망인이 2018. 5. 14. 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결하고, 같은 날 원고가 이 사건 건물을 인도받은 사실이 인정되며, 앞서 본 바와 같이 원고가 3기 이상의 차임액을 초과하는 금원을 연체한 사실은 계산상 명백하다. 따라서 이 사건 임대차계약은 3기의 차임액 연체를 이유로 하는 망인의 해지의 의사표시가 포함된 2023. 1. 18.자 내용증명이 원고에게 도달한 후로써 망인이 원고에게 이행을 최고한 상당한 기간인 2023. 1. 26.이 경과함으로써 해지되었다고 봄이 상당하므로, 원고는 이 사건 건물을 상속받아 소유권을 취득한 피고 E에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

(2) 원고는 이에 대해 보증금을 반환받기 전에는 이 사건 건물을 피고 E에게 인도할 의무가 없다고 주장한다.

앞선 인정사실, 갑 제1호증의 기재에 의하면 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 보증금으로 망인에게 100,000,000원을 지급한 사실이 인정되나, 원고가 위 100,000,000원을 초과하는 차임을 미지급한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 미지급 차임을 공제하고 남은 임대차보증금이 존재하지 아니하므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

다) 소결

따라서 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었으므로 원고는 피고 E에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 및 예비적 본소청구는 각 이유 없어 모두 기각하고, 피고 E의 항소심에서의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하여야 한다. 제1심판결 중 본소청구에 관한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소와 원고가 이 법원에서 교환적으로 변경한 예비적 본소청구는 각 이유 없어 모두 기각하며, 이 법원에서 제기된 피고 E의 반소청구에 따라 앞서 인정한 바와 같이 원고에게 이 사건 건물의 인도를 명한다.

재판장판사송승용

판사명재권

판사이민수

별지

1) 원고의 주위적, 예비적 청구취지를 보면 과거의 법률관계에 대한 확인을 구하는 것이 아닌지 의문이 들 수 있다.

확인소는 원칙적으로 분쟁 당사자 사이의 권리 또는 법률상 지위에 현존하는 불안·위험이 있고 확인판결을 받는 것이 분쟁을 근본적으로 해결하는 가장 유효·적절한 수단일 때에 허용되므로, 과거의 법률관계는 현재의 권리 또는 법률관계에 관하여 확정할 이익이 없어 확인소의 대상이 될 수 없음이 원칙이다. 다만 과거의 법률관계가 이해관계인들 사이에 분쟁의 전제가 되어 과거의 법률관계라고 하더라도 그에 대한 확인을 구하는 것이 이와 관련된 다수 분쟁을 일거에 해결하는 유효·적절한 수단이 될 수 있는 경우 등에는 예외적으로 확인의 이익이 인정될 수 있는바(대법원 2022. 6. 16. 선고 2022다207967 판결 참조), 원고의 입장에서는 피고 E의 반소에 대하여 임대차보증금반환의 동시이행의 항변을 하고 있으므로, 단순히 과거의 법률관계에 대한 확인을 구하는 것으로 볼 수만은 없고, 과거의 법률관계라고 하더라도 그에 대한 확인을 구하는 것이 이와 관련된 다수 분쟁을 일거에 해결하는 유효·적절한 수단이 될 수 있는 경우라고 볼 수 있으므로, 확인의 이익이 부정되지는 않는다.

2) 원고의 2023. 1. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 3면, 2023. 12. 15.자 준비서면 4-5면 각 참조

3) 원고의 2023. 2. 22.자 준비서면 2면, 2024. 2. 15. 반소답변서 겸 준비서면 5면 각 참조

4) 원고가 망인에게 현금을 추가로 지급하였다는 취지의 증거로 갑 제16호증의 3(O의 사실확인서)의 기재가 있다. O은 이 법원 2024고합11호로 망인에 대한 살인교사죄의 유죄판결을 선고받은 자로서, 해당 판결 이유 기재에 의하면, O은 원고가 2022. 9. 13. 망인을 상대로 제기한 이 사건 본소의 진행계획을 세워주고, 망인에게 불리한 내용의 사실확인서를 작성하여 주었는바, 이러한 사정에

비추어 위 갑 제16호증의 3의 기재는 믿지 아니한다.

5) 아래에서 인정하는 K 등과는 달리 M의 경우 전입신고 자료 외에 추가 증거가 없다.

6) 갑 제7호증의 6면 기재에 의하면, 2020. 5.분 차임은 5,000,000원임이 인정된다.

7) 피고들의 2023. 2. 17.자 준비서면 참조, 피고들은 2020. 5.분 차임도 6,500,000원으로
계산하고 있음

8) 원고가 갑 제7호증을 제출하였는데, 피고들은 이 중 일부에 대해 그 진정성립을 인정하지
아니하고, 원고가 해당 부분에 대해 진정성립을 입증한 바 없으므로, 피고들의 주장 범위에서
인정한다.

9) 원고는 K이 2020.부터 이 사건 건물에 무상으로 거주하였다고 주장하고, 피고들이 K의 점유
개시일에 대해 다툰 바 없으므로 2020. 1. 1.부터 거주한 것으로 인정한다.

10) 24개의 방 중 한 개의 방에 대한 차임 상당액은 월 270,833원(= 6,500,000원 / 24개, 원 미만
버림, 이하 같음)이다.

11) 갑 제7호증의 기재에 의하면, 2021. 4.분 차임은 5,000,000원임이 인정된다.

12) 갑 제7호증 6면 참조.

13) 아래에서 보는 바와 같이 망인은 원고에게을 제8호증을 2023. 1. 18. 발송하였는바, 이
사건에서는 그 전기(前期)에 해당하는 2022. 12.분까지의 미지급 차임만 계산하기로 한다.