

서울동부지방법원 2015. 4. 22 선고 2014나4493(본소), 2014나4509(반소) 판결 [임차권확인
등·건물인도 등]

재판경과

서울동부지방법원 2015. 4. 22 선고 2014나4493(본소), 2014나4509(반소) 판결

서울동부지방법원 2014. 4. 28 선고 2013가단61474 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

피고(반소원고), 피항소인서울특별시 도시철도공사

변론 종결2015. 4. 8.

판결 선고2015. 4. 22.

제1심판결서울동부지방법원 2014. 4. 28. 선고 2013가단61474 판결(본소),

2014가단2632(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소에 대한 항소를 기각한다.
2. 당심에서 교환적으로 변경된 반소청구에 따라, 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 15,095,649원 및 이에 대한 2014. 6. 11.부터 2015. 3. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.

4. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 99%는 원고(반소피고)가, 1%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)의 청구취지 및 항소취지

가. 제1심 판결을 취소한다.

나. 본소: 1) 주위적으로, 서울 강남구 C에 있는 B역 지하 3층 1호 점포 69.7m²에 대하여 2013. 1. 7. 원고와 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) 사이의 임대차계약에 기한 2013. 1. 7.부터 2018. 2. 5.까지, 월 차임 2,543,000원으로 정한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다. 2) 예비적으로, 피고는 원고에게, 가) 별지 목록 기재 이행(계약)보증보험증권을 반환하고, 나) 15,258,000원 및 이에 대하여 2013. 10. 24.부터 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고의 반소청구를 기각한다.

2. 피고의 반소 청구취지(부대항소취지)

원고는 피고에게 15,117,499원 및 이에 대한 2014. 6. 10.부터 2015. 2. 24.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 제1심에서 "원고는 피고에게 "10,426,301원에서 2013. 11. 10.부터 B역 1호 점포 지하 3층 3001호 69.7m²의 인도완료일까지, 2013. 11. 10.부터 2014. 2. 9.까지는 매일 101,720원, 그 다음날부터 2014. 5. 9.까지는 매일 127,150원, 그 다음날부터 위 부동산의 인도완료일까지는 매일 152,580원의 각 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에, 위 부동산을 인도하라"라고 부동산 인도청구를 하여 인용판결을 받았으나, 제1심 판결 선고 후 2014.

6. 10. 원고가 부동산을 인도하자 당심에 이르러 위와 같이 청구취지를 변경하였다. 다만, 피고는 2014. 6. 10.부터 소장 부분 송달일까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하고 있으나, 소장 부분 송달일은 2014. 6. 10.보다 한참 이전인 2013. 12. 12.일 뿐 아니라 소장에 피고의 변경된 위 청구가 기재된 것도 아니므로, "소장"은 "2015. 2. 24.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서"의 착오 기재인 것으로 보고 판단한다).

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제2항과 같이 제1심 판결의 해당 부분을 고치거나 추가하는 외에는 제1심 판결의 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고치거나 추가하는 부분

가. 제1심 판결문 제7쪽 제7, 8행(사항)을 아래와 같이 변경함

사. 원고는 2013. 10. 분부터 월임대료를 지급하지 않았고 이 사건 점포를 계속 점유하다가 2014. 6. 10. 피고에게 인도하였다.

나. 제1심 판결문 제8쪽 제5 내지 8행(나항 내용 부분)을 아래와 같이 변경함

피고는, 원고의 이 사건 계약 위반 및 피고의 해지 통지로 이 사건 계약은 적법하게 해지되었고 이행(계약)보증보험증권은 피고에게 귀속되며 지급보증금 또한 연체 임대료, 위약제재금, 예정 손해배상액의 일부로 모두 공제되었고, 원고는 피고에게 지급보증금으로 공제하고도 남은 2014. 2. 18. 부터 이 사건 점포 인도일인 2014. 6. 10.까지의 예정 손해배상액을 지급할 의무가 있다고 주장하면서 이 사건 반소로 그 지급을 구한다.

다. 제1심 판결문 제11쪽을 아래와 같이 변경함

1) 제10 내지 15행을 삭제함

2) 제16 내지 18행을 아래와 같이 변경함

3) 따라서 원고의 본소청구 중 이 사건 계약이 적법하게 해지되지 않았음을 전제로 하여 원고의 피고에 대한 임차권의 존속 확인을 구하는 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

3) 제19행을 아래와 같이 변경함

나. 이행보증금, 지급보증금의 반환 여부

라. 제1심 판결문 제12쪽을 아래와 같이 변경함

1) 제8행의 "2)피고의 반환 범위"를 "2)판단"으로 변경함

2) 제9행을 삭제함

마. 제1심 판결문 제13쪽을 아래와 같이 변경함

1) 제19, 20행을 아래와 같이 변경함

따라서 이 사건 계약에 따라 이행(계약)보증보험증권은 피고에게 귀속되고 지급보증금에서 연체 임대료, 위약제재금, 예정 손해배상액이 공제되어야 하므로 이행(계약)보증보험증권의 반환과 지급보증금 15,280,000원 전액의 지급을 구하는 원고의 본소청구 중 예비적 청구도 이유 없다.

2) 제21행을 아래와 같이 변경함

다. 원고가 지급할 손해배상액

바. 제1심 판결문 제14쪽 제1 내지 18행을 아래와 같이 변경함

1) 이 사건 계약상 월임대료는 2,543,000원이고 원고가 2013. 10.부터 월임대료를 지급하지 않은 채 이 사건 점포를 점유하다가 2014. 6. 10. 피고에게 인도한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 이 사건 계약에 의하면 지급보증금 15,280,000원에서 원고의 연체 임대료, 위약제재금, 손해배상액 등이 공제되어야 하며, 예정된 손해배상으로서 원고는 피고가 정한 명도지정일인 2013. 11. 10.부터 명도일인 2014. 6. 10.까지 기간 동안 ① 2013. 11. 10.부터 3개월이 되는 2014. 2. 9.까지는 매일 101,720원(=2,543,000원 × 4/100), ② 2014. 2. 10.부터 3개월이 되는 2014. 5. 9.까지는 매일 127,150원(=2,543,000원 × 5/100), ③ 2014. 5. 10.부터 2014. 6. 10.까지는 매일 152,580원(=2,543,000원 × 6/100)의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 따라서 지급보증금 15,280,000원은 아래와 같이 전액 공제된다.

가) 연체 임대료: 원고가 2013. 10. 1.부터 2013. 11. 9.까지 미납한 월임대료로 피고가 인정하는
합계 3,305,899원 [= 해지 이전의 2013. 10.분 임대료 1,968,774원(= 2,543,000원 ×
24일/31일, 원 미만 버림, 이하 같다) + 해지 이후인 2013. 10. 25.부터 지정명도일인 2013. 11.
9.까지 일할 계산한 임대료 1,337,125원 {= 2,543,000원 × (7일/31일 + 9일/30일)}]

나) 위약제재금 합계 1,525,800원(= 254,300원 + 508,600원 + 762,900원)

다) 2013. 11. 10.부터 2014. 2. 9.까지 손해배상액 9,358,240원(=101,720원 × 92일)

라) 2014. 2. 10.부터 2014. 2. 17.까지의 손해배상액 1,016,000원(=127,000원 × 8일,
2,543,000원의 0.05%는 127,150원이나 피고가 구하는 바에 따라 127,000원만 인정하기로
한다} 및 2014. 2. 18.자 손해배상액 중 74,061원

3) 따라서 원고가 피고에게 지급하여야 할 손해배상액은 다음과 같다.

가) 2014. 2. 18.자 손해배상액 중 잔액 53,089원(127,150원 - 72,861원)

나) 2014. 2. 19.부터 2014. 5. 9.까지 10,160,000원(=127,000원 × 80일)

다) 2014. 5. 10.부터 2014. 6. 10.까지 4,882,560원(=152,580원 × 32일)

라) 합계 : 15,095,649원 (53,089원 + 10,160,000원 + 4,882,560원)

4) 그렇다면 피고는 원고에게 15,095,649원 및 이에 대하여 이 사건 점포 인도일 다음날인 2014. 6.
11.부터 2015. 2. 24.자 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 송달일인 2015. 3. 9.까지는 민법이
정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각
비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

사. 제1심 판결문 제14쪽 제19행부터 제15쪽 제11행까지를 삭제함

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 당심에서 교환적으로 변경된 피고의 반소청구는 위
인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 본소에 관한 제1심
판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 본소에 대한 항소를 기각하고 당심에서 변경한
피고의 반소청구를 일부 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사염원섭

판사조원경

판사정현식

별지