

서울중앙지방법원 2023. 5. 31 선고 2021가단5002205(본소), 2022가단5006310(반소) 판결
[임차권존재확인 등 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 현창

담당변호사 허혜경

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고(반소원고)들 소송대리인 변호사 조영희

피고(반소원고)들 소송복대리인 변호사 김화철

변 론 종 결 2023. 4. 12.

판 결 선 고 2023. 5. 31.

주 문

1. 원고(반소피고)는,

가. 피고(반소원고)들로부터 300,000,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)들에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,

나. 피고(반소원고) B에게 21,485,240원, 피고(반소원고) C에게 15,188,192원 및 각 이에 대하여

2022. 12. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하고,
다. 2022. 12. 27.부터 제1의 가.항 기재 부동산의 인도 완료일까지 피고(반소원고) B에게 월 3,239,005원, 피고(반소원고) C에게 월 2,591,204원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)들의 각 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 90%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소]

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들 사이의 2016. 11. 8. 임대차계약에 의한 임대기간 2020. 12. 27.부터 2022. 12. 26.까지, 임대차보증금 300,000,000원, 차임 매월 5,000,000원으로 된 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.
2. 피고들은 원고에게 각 18,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

1. 주위적 청구취지

주문 제1의 가.항 및

가. 원고는 피고 B에게 21,485,240원, 피고 C에게 21,485,240원 및 각 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 원고는 피고 B에게 19,800,000원 및 이에 대하여 2022. 7. 30.부터 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고는 2022. 12. 27.부터 별지 목록 기재 부동산을 인도 완료할 때까지 매월 피고 B에게 3,239,005원, 피고 C에게 3,239,005원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 예비적 청구취지

가. 원고는 피고들로부터 공동하여 300,000,000원을 지급받음과 동시에 피고들에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

나. 원고는 피고들에게 각 8,000,000원 및 이에 대하여 각 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고는 2022. 12. 27.부터 별지 목록 기재 부동산을 인도 완료할 때까지 매월 피고 B에게 3,239,005원, 피고 C에게 3,239,005원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

가. 피고들은 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)의 공유자들이고, 공유지분은 피고 B은 24/40 지분, 피고 C은 16/40 지분이다.

나. 원고는 2016. 11. 8. 피고들과 이 사건 아파트에 관하여 임대차기간 2016. 12. 27.부터 2018. 12. 26.까지, 임대차보증금 300,000,000원, 차임 월 3,500,000원(선불)으로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 피고들에게 임대차보증금 300,000,000원을 지급하고, 그 무렵부터 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 아파트에 거주하고 있다.라. 이 사건 임대차계약은 한 차례 갱신되었고, 그 갱신기간 종료 전인 2020. 10. 19. 피고들은 원고에게 문자메시지와 전화통화로 피고들의 가족들이 이 사건 아파트에 직접 거주할 계획임을 밝히며 이 사건 임대차계약 갱신거절의 의사를 표시하였다.

마. 원고는 2020. 10. 19. 피고들에게 전화통화 및 내용증명우편으로 이 사건 임대차계약 갱신을 요구한다는 취지의 통지를 하였다.

바. 피고들은 2020. 10. 23. 원고에게 ‘실거주를 사유로 원고의 갱신요구를 거절한다’는 취지의 문자메시지를 보내고, 2020. 11. 6. 원고에게 재차 ‘임대인의 가족이 실거주하기 때문에 임차인의 갱신요구를 거절하므로 임대차계약 기간 만료일인 2020. 12. 26.까지 이 사건 아파트를 인도해달라’는 취지의 내용증명우편을 보냈다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제12호증, 을 제1, 7호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 이 사건 임대차계약의 갱신 및 종료 여부

가. 당사자들의 주장

원고는 주택임대차보호법상의 갱신요구를 하였으므로 이 사건 임대차계약이 2년간(2022. 12. 26.까지) 갱신되었다고 주장하는 반면, 피고들은 실거주 및 원고의 차임연체등을 이유로 갱신거절을 하여 이 사건 임대차계약은 2020. 12. 26. 종료되었다고 주장하는바, 이에 대하여 먼저 살펴본다.

나. 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고들의 가족이 이 사건 아파트에 실거주할 계획임을 밝히고 원고에게 갱신요구를 거절한 것은 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호[임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우]가 정하는 임대인의 정당한 갱신거절 사유에 해당한다고 할 것이고, 제출된 증거들만으로는 피고들이 갱신거절권을 행사할 무렵에 해당 아파트에 실제 거주할 의사가 없었다고 볼 만한 특별한 사정이 있었다거나 피고들의 위 갱신거절이 임대인의 갱신거절권을 악용한 것이라거나 허위의 갱신거절이라고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다. 따라서 이 사건 임대차계약은 2020. 12. 26. 적법하게 종료되었다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 피고들의 본안전항변에 관한 판단

1) 피고들의 주장

원고가 개정된 주택임대차보호법상 계약갱신청구권을 가진 임차인에 해당한다면 이 사건 아파트와 관련하여 임대차계약 갱신청구권을 행사하는 내용의 임대차계약 갱신청구의 소를 제기하면 될 것이므로 확인을 구할 소의 이익이 없다.

2) 판단

확인 소는 원고의 법적 지위가 불안위험할 때에 그 불안위험을 제거하는 데에 확인판결로 판단하는 것이 가장 유효적절한 수단인 경우에 인정된다(대법원 2005. 12. 22. 선고 2003다55059 판결 등 참조).

살피건대, 피고들은 원고에게 이 사건 임대차계약이 종료되어 이에 기초한 임차권이 소멸되었다는 것을 이유로 이 사건 아파트에 대해 인도를 주장하고 있다. 이처럼 임차권의 존재 여부에 대하여 다툼이 있으므로, 원고의 법률상 지위에 불안위험이 현존한다고 보는 것이 타당하다. 이러한 경우 원고로서는 피고들이 이 사건 아파트에 대한 인도의 소를 제기할 때까지 원고 자신의 법적 지위에 대한 불안위험을 방지할 것이 아니라, 적극적으로 임차권의 존재를 확인하는 것이 위와 같은 불안위험을 제거하는 데 유효적절한 수단이 된다. 나아가 원고가 피고들에 대한 임차권 확인의 소를 제기한 후 피고들이 이 사건 아파트에 대한 인도의 소를 제기하였다고 하더라도 이미 제기한 이 사건 소에 대한 확인의 이익이 소멸한다고 볼 수도 없다. 따라서 피고들의 본안전항변은 이유 없다.

나. 임차권 존재 확인 청구 부분

이 사건 임대차계약이 2020. 12. 26. 종료된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 임차권 존재 확인을 구하는 원고의 본소 청구는 이유 없다.

다. 손해배상 청구 부분

1) 원고의 주장

이 사건 임대차계약이 2018. 12. 26. 종료되었을 당시 피고들은 원고에게 보증금 300,000,000원을 반환하였어야 함에도 결국 이를 돌려주지 못하였고, 그로 인하여 원고가 이 사건 아파트보다 19평이

더 넓은 인근 아파트로 이사 가지 못하게 하는 손해를 입게 하였으며, 피고들은 당시 원고가 위 인근 아파트로 이사 가기로 한 사실을 잘 알고 있었다. 한편, 원고는 피고들에게 2018. 12. 27.부터 1,500,000원 증액된 월 차임 5,000,000원을 지급하였으므로, 원고의 손해액은 2018. 12. 27.부터 2020. 12. 27.까지 24개월간 원고가 피고들에게 지급한 월 1,500,000원씩의 차임 증액분 합계 36,000,000원(= 24개월 × 1,500,000원)이라고 할 것이다. 따라서 피고들은 원고에게 36,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

2) 판단

원고가 제출한 증거들만으로는, 원고 주장의 손해가 발생하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없을 뿐 아니라 설령 그와 같은 손해가 발생하였다고 하더라도 이는 특별한 사정으로 인한 손해라고 할 것인데 피고들이 위와 같은 특별한 사정을 알았거나 알 수 있었음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 인도청구 부분에 관한 판단

이 사건 임대차계약이 2020. 12. 26. 기간만으로 종료되었음은 앞서 판단한 바와 같으므로, 원고는 피고들로부터 공동하여 임대차보증금 300,000,000원을 지급받음과 동시에 피고들에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득청구 부분에 관한 판단1) 이 사건 임대차계약이 2020. 12. 26. 기간만으로 종료되었고, 그 이후에도 원고가 이 사건 아파트를 점유하면서 사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로 원고는 피고들에게 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

감정인 D의 감정 결과 및 감정보완촉탁 결과에 의하면, 보증금이 300,000,000원인 경우의 이 사건 아파트의 월 차임은 2020. 12.경부터 12개월 동안은 월 6,369,530원이고, 2021. 12.경부터 12개월 동안은 월 6,478,010원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 동일한 금액이라고 추인된다. 한편 갑 제13호증 및 을 제29호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가

피고들에게 2020. 12. 28.부터 2022. 11. 24.까지 합계 116,200,000원을 차임 명목으로 지급하였음이 인정된다.

따라서 원고는 피고들에게 ❶ 부당이득 반환으로 2020. 12. 27.부터 2022. 12. 26.까지의 부당이득금 합계 154,170,480원[= 76,434,360원(= 6,369,530원 × 12개월) + 77,736,120원(= 6,478,010원 × 12개월)]에서 위 116,200,000원을 공제한 나머지 37,970,480원(= 154,170,480원 - 116,200,000원)과 ❷ 위 부당이득 계산일 다음 날인 2022. 12. 27.부터 원고가 피고들에게 이 사건 아파트를 인도하는 날까지 월 6,478,010원의 비율로 계산한 돈을 피고들의 각 공유지분 비율에 따라 지급할 의무가 있다.

피고들의 각 공유지분 비율에 따라, ❶ 위 남은 부당이득금 37,970,480원을 나누면 피고 B은 22,782,288원(= 37,970,480원 × 24/40), 피고 C은 15,188,192원(= 37,970,480원 × 16/40)이고, ❷ 임료 상당인 월 6,478,010원을 나누면 피고 B은 3,886,806원(= 6,478,010원 × 24/40), 피고 C은 2,591,204원(= 6,478,010원 × 16/40)이다.

그렇다면 원고는 피고들에게, ❶ 부당이득 반환으로 피고 B이 구하는 바에 따라 피고 B에게 21,485,240원, 피고 C에게 15,188,192원 및 각 이에 대하여 피고들이 구하는 바에 따라 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날임이 기록상 명백한 2022. 12. 8.부터 다투는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ❷ 2022. 12. 27.부터 이 사건 아파트를 인도하는 날까지 매월 피고 B이 구하는 바에 따라 피고 B에게 3,239,005원, 피고 C에게 2,591,204원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

다. 손해배상청구 부분에 관한 판단

1) 피고 B의 주장

이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 원고가 부당하게 이 사건 아파트를 현재까지 점유함으로써 인하여 피고들은 이 사건 아파트에 입주하지 못하였고 이로 인하여 피고 B이 오피스텔 임차비용으로 매월 차임 1,100,000원씩 18개월 동안 합계 19,800,000원을 지출하는 손해를 입었다. 이와 같은

피고 B의 손해는 통상의 손해라 할 것이고, 설령 이를 특별손해라고 가정할지라도 예견되는 손해라고 할 것이므로 원고는 피고 B에게 위 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 판단

피고 B이 제출한 증거들만으로는, 피고 B의 위 주장 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 설령 피고 B 주장의 손해가 발생하였다고 하더라도 이는 특별한 사정으로 인한 손해라고 할 것인데 원고가 위와 같은 특별한 사정을 알았거나 알 수 있었음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고 B의 이 부분 주장은 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 피고들의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김민정

별지

목 록

(1동의 건물의 표시)

서울특별시 강남구 . 아파트동[도로명주소] 서울특별시 강남구

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬라브지붕 18층 아파트

1층	669.2148㎡
2층	666.4148㎡
3층	666.4148㎡
4층	666.4148㎡
5층	666.4148㎡
6층	666.4148㎡
7층	666.4148㎡
8층	666.4148㎡
9층	666.4148㎡
10층	666.4148㎡
11층	666.4148㎡
12층	666.4148㎡
13층	666.4148㎡
14층	666.4148㎡
15층	666.4148㎡
16층	666.4148㎡

17층	333.2074㎡
18층	333.2074㎡
옥탑1층	43.9600㎡(연면적제외)
옥탑2층	63㎡(연면적제외)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 강남구 대 133361.6㎡
2. 서울특별시 강남구 대 137.8㎡
3. 서울특별시 강남구 대 826.5㎡
4. 서울특별시 강남구 대 1373.8㎡
5. 서울특별시 강남구 대 3050.6㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제9층 호 철근콘크리트구조 134.9023㎡

(대지권의 표시)

- 1, 2, 3, 4, 5 소유권대지권 138750.3분의 62.0489.끝.

1) 피고들은 이 사건 아파트의 차임 또는 부당이득 반환 청구와 관련하여, 주위적으로 이 사건 임대차계약이 2020. 12. 26. 기간만료로 종료되었음을 전제로 반소 주위적 청구취지 제1의 가.항을 구하고, 예비적으로 이 사건 임대차계약이 2022. 12. 26. 기간만료로 종료되었음을 전제로 반소 예비적 청구취지 제1의 나.항을 구한다. 이 부분에 대하여 이 사건 임대차계약이 2020. 12. 26. 종료되었음을 전제로 피고들의 주위적 반소청구를 인용하는 이상, 예비적 반소청구는 따로 판단하지 아니한다.