

울산지방법원 2014. 7. 23 선고 2013가단11583(본소), 2014가단13647(반소) 판결 [임차권확인 등 · 건물명도 등]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2014. 6. 25.

판결 선고 2014. 7. 23.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 기재 건물 중 별지 도면 표시 8, 9, 13, 14, 15, 3, 4, 5, 6, 7, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 상가 부분 111.68㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인한 비용은 원고(반소피고)가 1/3을, 나머지 본소로 인한 비용과 반소로 인한 비용은 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지

주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 2012. 7. 17. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)와 사이에 체결한 상가임대차계약에 의한 차임을 주문 제1항을 이행하는 시점부터

월 1,766,602원으로 감액하고, 피고는 원고에게 20,872,077원 및 이에 대하여 이 사건 소변경신청서 송달다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 예비적 청구도 하고 있으나, 원고의 예비적 청구는 주위적 청구가 모두 기각 될 것을 전제로 청구하는 것이므로 별도로 기재하지 않는다).

반소 청구취지

원고는 피고로부터 61,216,000원에서 2013. 2. 21.부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 별지 도면 표시 8, 9, 10, 11, 16, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 상가, 화장실, 계단실 부분 138.14m²를 원상회복하여 인도할 때까지 매월 2,300,000원씩을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 슈퍼마켓을 운영할 목적으로 2012. 7. 17. 피고와 피고가 신축 중이던 이 사건 건물 1층 145.4m²에 관하여 임차보증금 90,000,000원을 계약시 20,000,000원, 2012. 8. 17. 30,000,000원, 2012. 9. 17. 40,000,000원을 지급하되, 인도일은 이 사건 건물 준공 예상일인 2012. 9. 17., 임대차기간은 2017. 9. 17.까지, 차임은 이 사건 건물 인도일부터 선불로 매월 2,300,000원씩을 지급하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 특약사항으로 '한전불입금은 임대인이 지불하며, 계약 전력은 25kW로 한다'고 정하였다.

나. 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약 당일 20,000,000원을, 2012. 8. 17. 30,000,000원을, 2012. 10. 26. 13,000,000원, 2012. 11. 20. 18,000,000원, 2012. 11. 21. 9,000,000원을 각 지급하였고, 2012. 11. 19. 피고로부터 이 사건 건물 사용승인이 났으니, 이 사건 건물 1층에 관한

인테리어 공사를 진행하라는 허락을 받고, 2012. 11. 20. 칸막이해체 및 화장실 해제 공사를 하고 있었다.

다. 피고는 2012. 11. 21. 원고가 차임 및 부담해야 하는 추가공사비를 지급하지 않고 있다며 원고의 인테리어 공사를 막았고, 현재까지도 원고는 인테리어 공사 등을 하지 못하고 있다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 1, 3호증, 을 1호증의 1, 2, 3호증의 1 내지 4, 11호증의 1 내지 6의 각 기재 및 영상, 변론의 전취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 인도청구에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약의 범위 내로 원고가 구하는 바에 따라 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 건물 1층 중 별지 도면 표시 8, 9, 13, 14, 15, 3, 4, 5, 6, 7, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 상가 부분 111.68㎡를 인도할 의무가 있다 할 것이다.

2) 피고의 항변에 관한 판단 피고는, 원고가 차임과 추가공사비 2,959,000원을 미지급하였고, 이 사건 임대차계약은 차임미지급을 이유로 2013. 2. 21. 해지되었으므로, 이 사건 임대차계약이 유효함을 전제로 한 원고의 주장은 이유가 없다고 항변한다.

살피건대, 원고가 이 사건 임대차계약에서 정한 차임을 변론종결일인 현재까지도 미지급하고 있는 사실은 당사자사이에 다툼이 없기는 하다.

그러나 임대차계약에 있어서 목적물을 사용·수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임지급의무는 상호 대응관계에 있으므로 임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 사용할 수 없는 경우에는 임차인은 그 사용에 지장이 있는 한도 내에서 차임의 지급을 거절할 수 있다 할 것인데(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다41069 판결 참조), 앞서 본 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고가 원고의 인테리어 공사 진행을 막은 때 원고가 미지급한 차임은 1기분에 불과한 점(원고는 피고와 2012. 12. 1.부터 차임을 지급하기로 합의하였다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없다), ② 피고가 주장하는 추가공사비용 등을 원고가 부담해야 한다는 점을 인정할 만한 증거가 없는 점, ③ 가사 추가공사비용 등을 원고가 부담해야

한다더라도 원고가 피고에게 지급해야할 추가공사비 채무가 피고가 원고에게 이 사건 건물 1층을 사용·수익하게 할 채무와 등가관계에 있다고 보기 어려워(원고의 추가공사비 지급의무는 이 사건 임대차계약에 따른 부수적인 의무에 불과하다), 피고가 이 사건 건물 1층에 대한 원고의 인테리어 공사 진행을 막는 것을 정당화 시킬 수 없는 점, ④ 원고가 이 사건 건물 1층에 관한 인테리어 공사를 하지 못하면 이 사건 건물 1층에서 슈퍼마켓 영업을 하지 못하므로, 결국 이 사건 건물 1층 전부를 사용·수익 하지 못하게 되는 점 등을 고려할 때 결국 원고는 2012. 11. 21. 이후로 이 사건 건물 1층을 사용·수익 못하고 있으므로, 2012. 11. 21. 이후 이 사건 임대차계약에 따른 차임 지급을 거절할 수 있다 할 것이고, 원고가 2012. 11. 21. 이전 미지급한 차임이 1기분에 불과하므로, 원고의 2기 이상 차임 연체를 전제로 한 피고의 계약해지 항변은 이유 없다(피고는 원고가 피고에게 임료를 지급할 의사나 이 사건 건물 1층의 사용·수익 의사가 없음을 명백히 표현하였다고도 주장하나 갑 8호증, 을 4호증의 1 내지 21의 각 기재만으로 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다).

나. 임료 감액 청구에 관한 판단

원고는 이 사건 임대차계약에 정한 임차면적은 145.4m²임에도 이 사건 건물이 준공된 뒤 실제 제공면적은 111.68m²에 불과하여 이 사건 임대차계약을 체결한 시점 보다 임차면적이 줄어드는 등 사정이 변경되었으므로, 줄어든 면적에 비례하여 차임이 감액되어야 한다고 주장한다(원고는 2013. 11. 21.자 준비서면에서는 이 부분 청구원인을 민법 제628조에 정한 사정변경에 의한 차임감액청구라고 밝힌 후, 2013. 12. 9.자 준비서면에서는 이 부분 청구원인을 민법 제627조에 정한 임차물의 일부 멸실 등으로 인한 차임감액청구로 유지한다고 밝힌 뒤, 2014. 4. 18.자 준비서면에서는 피고의 임차면적 기망으로 인한 사기행위로 피고가 부당이득을 하였다는 언급을 하여, 이 법원이 제5차 변론기일에 이 부분 청구원인은 무엇인지 밝힐 것을 요구하자, 원고는 사정변경에 따른 차임감액청구라고 밝혔으므로 원고의 이 부분 주장을 사정변경에 의한 차임감액주장으로 보고 판단한다).

살피건대, 민법 제628조 소정의 차임증감청구권은 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수

있는 권리인데, 원고의 주장 즉 실제 제공된 임차면적이 계약상 면적보다 줄었다는 사실만으로는 위법 소정의 차임증감을 청구할 수 있는 경제사정의 변동이 발생하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 보증금감액 및 반환 청구에 관한 판단

원고는 이 사건 임대차계약에서 정한 임차면적은 145.4㎡임에도 이 사건 건물 준공 뒤 실제 제공면적은 111.68㎡에 불과하여, 원고가 사용·수익하지 못하는 면적에 상응하는 임대차보증금이 감액되어야 하므로, 피고는 원고에게 감액된 임대차보증금 및 이에 대한 지연손해금을 지급해야 한다고 주장한다.

원고의 이 부분 주장은 이 사건 임대차계약이 임대차목적물의 면적에 따라 임대차보증금 및 차임을 정한 이른바 '수량을 지정한 임대차'에 해당함이 그 전제가 된다 할 것인바, 건물 일부의 임대차계약을 체결함에 있어 임차인이 건물면적의 일정한 수량이 있는 것으로 믿고 계약을 체결하였고, 임대인도 그 일정 수량이 있는 것으로 표시하였으며, 또한 임대차보증금과 차임 등도 그 수량을 기초로 하여 정하여진 경우라면 그 임대차는 수량을 지정한 임대차라고 할 수 있다(대법원 1995. 7. 14. 선고 94다38342 판결 참조).

살피건대, 을 2호증의 2의 기재에 의하면 이 사건 건물 1층의 전용면적은 111.68㎡인 사실이 인정되나, 앞서 본 증거에 의하면, ① 원고와 피고 사이에 체결된 임대차계약서에는 임료와 임대차보증금을 평당 일정 금액으로 기재하지 않은데다, 임대차면적으로 임료를 나눌 경우 소수점 이하의 금액이 되어 임료와 임대차보증금은 임대차면적을 기준으로 계산되어 있지 않은 점, ② 주차장을 제외한 이 사건 건물 1층의 면적은 138.14㎡(전용부분은 111.68㎡이고 계단실 및 엘리베이터실 등 공용면적은 26.46㎡이다)이므로 이 사건 임대차계약서에 정한 면적 145.4㎡와 큰 차이가 없는 점, ③ 원고와 피고가 이 사건 건물 1층 공용면적을 제외한 전용면적만을 가지고 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 보기 어려운 점, ④ 원고는 임차면적이 줄어든 것을 알고서도 중도금 및 잔금을 모두 지급한 것으로 보이는 점, ⑤ 원고가 이 사건 임대차계약의 임대차보증금을 구체적으로 어떠한 기준에 의하여 산정하였는지에 관하여 명확한 주장을 하고 있지 않은 점 등을 고려하면 이 사건 임대차계약을 체결함에 있어 임대차보증금과 임료를 먼저 평당 일정금액을 정하고

그에 따라 전체 금액을 산정하는 방식으로 정해진 것이 아니라 면적과 관계없이 총액으로 정해졌다고 보는 것이 타당하므로, 결국 이 사건 임대차계약을 수량을 지정한 임대차라고 볼 수 없다.

따라서 이 사건 임대차계약이 수량을 지정한 것이 아닌 특정물을 목적으로 한 임대차계약인 이상 이 사건 임대목적물의 실제 면적이 위의 임대차계약서에 기재된 면적보다 다소 좁다고 하여도 피고가 법률상 원인 없이 면적 차이 부분에 관한 임대차보증금 상당액을 부당이득 하였다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

피고는 이 사건 임대차계약은 원고의 2기 이상 차임연체로 2013. 2. 21. 해지되었으므로, 원고는 피고에게 미지급 임료와 원상회복비용, 원상회복할 때까지 임료 상당 손해 등을 배상할 책임이 있으므로, 원고는 피고로부터 위 임료와 원상회복비용, 손해배상 등을 이 사건 임대차 보증금 90,000,000원에서 공제한 돈을 받음과 동시에 피고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 원고의 2기 이상 차임연체가 인정되지 않아 피고의 이 사건 임대차계약 해지 주장이 인정되지 않음은 앞서 본 바와 같으므로, 이를 전제로 한 공제 주장과 건물인도 주장에 대하여는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소청구와 피고의 반소 청구는 각 이유 없어 이를 기각한다.

판사정재익

별지