

인천지방법원 2016. 9. 6 선고 2015가단25432(본소), 2015가단65041(반소) 판결 [원상회복 및
건물명도등 · 임차권확인 등]

재판경과

인천지방법원 2017. 11. 30 선고 2016나13222(본소), 2016나13239(반소) 판결

인천지방법원 2016. 9. 6 선고 2015가단25432 판결

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

피고보조참가인 협동조합 C

변론 종결 2016. 8. 9.

판결 선고 2016. 9. 6.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게, 가. 별지 목록 기재 건물을 인도하고, 나. 6,838,709원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 1,000,000원 및 이에 대하여 2015. 12. 2.부터 2016. 9.

- 6.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소 및 반소를 합하여 1/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 기재 건물을 인도하고, 2015. 1. 5.부터 위 건물 인도 완료일까지 월1,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 반소 : 주위적으로, 별지 목록 기재 건물에 관하여 피고를 임차인, 원고를 임대인으로 하여 임차기간 2014. 11. 5.부터 2016. 11. 5.까지, 월 차임 1,000,000원으로 정한 피고의 임차권이 존재함을 확인하고, 원고는 위 임차권에 관하여 피고보조참가인에게 2014. 10. 2.자 부동산월세계약을 원인으로 한 명의변경절차를 이행하며, 원고는 피고에게 21,300,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 예비적으로, 원고는 피고에게 54,365,550원 및 이에 대한 이 사건 예비적 청구취지 변경신청서 부분 송달다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

본소 및 반소에 관하여 함께 본다.

가. 소외 D은 2014. 10. 2. 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물 2층'이라 한다)에 관하여 피고와 보증금 10,000,000원(1,000,000원은 계약시, 4,000,000원은 2014. 10.15.까지, 나머지 5,000,000원은 2014. 11. 5.까지 지급), 월 차임 1,000,000원, 관리비50,000원, 임대차기간 2014. 11. 5.부터 2016. 11. 5.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 임대차계약 체결 당시 특약사항 중 3항으로 '임차인은 향후 사단법인을 설립할 예정으로 사단법인이 설립승인이 나는대로 임차인 명의변경을 하기로 한다.'고 기재하였다.

다. 한편, 원고는 2014. 12. 13. D으로부터 이 사건 건물을 매수하면서 이 사건 임대차계약을 승계하기로 하였고, 2015. 1. 6. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고는 2015. 1. 5.까지 월 차임을 지급하고, 이후 현재까지 월 차임 등을 지급하지 않고 있다.

마. 원고는 2015. 4. 24. 피고에게 '2015. 1. 5.부터 2015. 4.경까지의 월 차임 및 관리비의 지급 청구를 하면서 연체된 3개월 차임을 통지하였고, 2015. 4. 23.까지 입금하기로 하였으나 피고가 이를 입금하지 않았으므로 이 사건 임대차계약을 해지한다'는 내용의 통보를 하였다.

바. 피고보조참가인은 2015. 7. 28. 이 사건 임대차계약 특약사항 제3항의 내용과 같이 이 사건 건물 2층을 주사무소로 하여 설립등기가 마쳐졌다(대표자 이사장은 소외 E이다).

사. 원고는 2016. 3. 3. 인천지방법원 2016고약3225호로 '2015. 7. 30.경 이 사건 건물 1층 출입문을 자물쇠로 시정하여 약 4일간 E이 이 사건 건물 2층으로 들어가지 못하게 하여 위력으로써 E의 업무를 방해하였다'는 범죄사실로 벌금 1,000,000원의 약식명령을 받았고, 위 약식명령은 그 무렵 확정되었다.

아. 이 사건 건물 2층에 출입하기 위해서는 원고가 관리하고 있는 1층의 출입문을 이용하여야 하고, 이 사건 건물 2층의 시정장치는 피고 내지 피고보조참가인이 관리하고 있으며, 현재 이 사건 건물 2층에 피고 내지 피고보조참가인 소유의 물건들이 있다.【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제4호증, 을 제3호증의 5, 을 제10호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

본소로서, 원고는 아래와 같이 주장한다.

- 1) 피고는 2015. 1. 5. 이후 이 사건 임대차계약에서 정한 차임을 지급하지 않고있다. 2기 이상의 차임 연체를 이유로 한 원고의 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시가 담긴 2015. 4. 24.자 내용증명의 송달 내지 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 임대차계약이 해지되어 종료되었다.
- 2) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물 2층을 인도하고, 2015. 1. 5.부터 이 사건 건물 2층 인도 완료일까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 차임 내지 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 및 피고보조참가인의 주장

피고 및 피고보조참가인(이하 '피고 등'이라 한다)은 아래와 같이 주장한다.

- 1) 원고와 D은 원고가 이 사건 건물을 매수하여 이 사건 임대차계약을 승계한 사실을 피고 등에게 알려주지 않았고, 피고 등은 2015. 3.경에야 이 사건 건물의 소유자가 바뀐 것을 알게 되었으며, 원고가 2015. 5. 14.경 차임 수령거절의 의사표시를 명백히 하였으므로, 피고에게 이 사건 임대차계약의 차임 연체의 책임이 없고, 원고가 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 없다.
- 2) 원고가 피고 등이 출입문에 부착한 '협동조합 F' 등의 표식을 임의로 뜯고, 이 사건 건물 1층 출입문을 봉쇄한 후 출입구에 1톤 트럭을 장기간 주차하는 방법으로 피고 등의 영업을 방해하는 불법행위를 하였고, 피고 등은 그로 인하여 이 사건 건물 2층을 제대로 사용·수익하지 못하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급할 의무가 없다.
- 3) 따라서 피고는 원고의 본소청구에 응할 수 없고, 주위적 반소로서 이 사건 임대차계약이 존재한다는 확인을 구하며, 원고는 피고에게, 이 사건 임대차계약 특약사항제3항에 따라 이 사건 임대차계약의 임차인 명의를 피고보조참가인의 명의로 변경절차를 이행할 의무가 있고, 원고의 위와 같은 불법행위로 인하여 피고 등이 이 사건 건물2층 내부에 보관 중이던 위탁판매용 상품을 폐기처분하여 발생한 손해금 10,000,000원, 이 사건 건물 2층을 사용하지 못하여 다른 장소를 임차하여 지출하게 된 교육장사용료 300,000원, 원고가 임의로 철거한 피고 소유의 간판비용 1,000,000원, 피고 등이 입은 정신적 손해에 대한 위자료 10,000,000원 등 합계 21,300,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4) 예비적으로, 위와 같은 원고의 불법행위로 피고가 입은 이 사건 인테리어 비용 14,675,980원, 피고가 이 사건 건물 2층을 사용하지 못하였으나 지출하게 된 협회비, 전기통신비, 위자료 등 합계 54,365,550원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약 해지 여부

살피건대, 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 건물 2층의 소유권이 2015. 1. 6. 원고에게 이전된 사실, 피고가 2015. 1. 5. 이후 현재까지 이 사건 임대차계약에 따른 월 차임을 지급하지 않고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

한편, 당사자 사이에 다툼이 없거나, 위 각 증거 및 갑 제5호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, ① 원고 및 전 임대인인 D이 피고 등에게 이 사건 건물의 소유권이 원고에게 이전된 사실을 알려주지 않았고, 원고 또한 임대차계약의 승계를 이유로 2015.

4.경 이전에 원고에게 차임 지급 등을 청구하였다고 볼 만한 증거가 없는 점(다만, 피고 등은 2015.

3.경 이 사건 건물의 부동산등기부등본을 확인하여 위와 같은 사실을 알게 되었다고 진술하고 있다),

② 앞서 본 바와 같이 원고가 피고에게 내용증명을 보낸 2015. 4. 24.경 이후에는 피고 등이 이 사건 건물의 소유권이 원고에게 이전되어 연체된 차임을 원고에게 지급해야 하는 사실을 인식하였고,

입금할 수 있는 상황이었음에도, 피고 등이 이를 전혀 지급하지 않은 점, ③ 원고와 피고보조참가인의

대표자인 E 사이의 2015. 5. 14.경 대화내용에 의하면, 당시에 피고 등은 원고에게 연체된 차임을 지급 제시하거나 지급하려는 의사를 보이지 않았고, 오히려 나중에 목돈으로 지급하겠다고 원고에게

이야기 한 사실을 확인할 수 있는 점(피고 등은 2015. 5. 14.경 원고가 차임 수령을 거부하였다고

주장하나, 피고 등이 제출한 증거만으로 이를 인정하기 부족하다), ④ 한편, 피고 등은 이 사건 건물의

소유권이 원고에게 이전된 사실을 알게 된 이후에 이 사건 임대차계약의 승계사실을 다투지 않았고,

오히려 원고에게 이 사건 차임 지급 연기 내지 임차권 변경등을 요청한 점, ⑤ 피고 등은 원고가 이

사건 임대차계약에 따른 명의를 피고보조참가인에게 변경해 주지 않거나, 이 사건 건물 2층의 사용을

방해하였다고 주장하나, 가사 그렇다고 하더라도 이는 피고의 2기 이상의 차임 연체로 인한 원고의

해지권이 발생한 이후인 점 등에 비추어 보면, 피고의 차임 연체를 이유로 한 이 사건 임대차계약의 해지의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2015. 8. 4.경¹⁾에는 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었다고 봄이 상당하다.

나. 건물 인도의무

따라서 이 사건 임대차계약은 2015. 8. 4.경 적법하게 해지되어 종료되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물 2층을 인도할 의무가 있다.

다. 차임 및 차임 상당 부당이득 반환 의무

1) 연체 차임의 범위에 관하여

살피건대, 임대차계약에서 목적물을 사용·수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임지급의무는 상호 대응관계에 있으므로 임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무를 불이행하여 목적물의 사용·수익이 부분적으로 지장이 있는 상태인 경우에는 임차인은 그 지장의 한도 내에서 차임의 지급을 거절할 수 있다(대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778 판결 참조)고 할 것인데, 원고가 2015. 7. 30.경부터 4일간 이 사건 건물 1층출입문을 자물쇠로 시정하여 피고가 이 사건 건물 2층을 사용·수익하지 못한 사실은 위 1.의 사. 항에서 본 바와 같다.

따라서 피고는 원고에게 차임을 연체한 2015. 1. 6.부터 이 사건 임대차계약이 해지된 2015. 8.

4.까지 중 이 사건 건물 2층을 사용·수익하지 못한 4일을 제외한 미지급차임 합계

6,838,709원[6,000,000원(1,000,000원 × 6개월(2015. 1. 6. ~ 2015. 7. 5.)

+838,709원(1,000,000원 × 26/31일(2015. 7. 6. ~ 2015. 8. 4. 중 4일 제외), 원 미만 버림)]을

지급할 의무가 있다.

2) 차임 상당 부당이득 반환 범위에 관하여

살피건대, 법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은

실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속

점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인

이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익을 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지이다.

위 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, ① 피고는 이 사건 건물을 피고보조참가인의 사용을 위하여 임차하였고, 이 사건 임대차계약 당시 특약사항으로 피고보조참가인이 설립된 이후에는 임차인 명의를 변경하기로 약정한 점, ② 그러나 이 사건 분쟁으로 피고보조참가인 명의로 임차권 변경이 되지 못하였고, 피고보조참가인이 임차 목적에 따라 이 사건 건물 2층을 사용하지 못하고 있는 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 갑 제9호증의 1, 2의 각 기재만으로 이 사건 임대차계약 종료 이후에 피고가 실질적으로 이 사건 건물 2층을 점유·사용함으로써 이득을 얻었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 차임 상당 부당이득을 구하는 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 건물 2층을 인도하고, 미지급 차임 합계 6,838,709원을 지급할 의무가 있다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 임차권 확인 및 임차인 명의변경절차이행 청구

위 3.항에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2015. 8. 4.경 적법하게 해지되어 종료되었다고 할 것이므로, 이 사건 임대차계약이 존속함을 전제로 한 원고의 이 사건 임대차계약의 임차권 확인 및 피고보조참가인 명의로 임차인 명의변경절차이행을 구하는 청구는 이유 없다.

나. 원고의 불법행위를 원인으로 한 손해배상청구

피고의 이 부분 주위적 청구 및 예비적 청구를 함께 본다.

1) 손해배상책임의 발생

살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고가 2015. 7. 30.경 이 사건 건물 1층 출입문을 시정함으로써 피고가 4일 정도 이 사건 건물 2층을 사용하지 못한 사실은 앞에서 본바와 같으나, 더 나아가 피고가 제출한 증거만으로 원고가 위 2.항에서 본 피고의 주장과 같은 행위를 하였다거나 그와 같은 손해를 입었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 위 인정사실에 의하면, 원고는 피고에게 위와 같은 4일간 피고 등의 업무를 방해함으로써 피고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 손해배상의 범위

앞서 본 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 원고가 이 사건 건물 1층 출입문을 시정한 경위 및 기간, 당시 이 사건 건물의 이용상태 및 현황, 원고가 위와 같은 행위를 한 동기 등을 고려하면, 원고가 피고에게 지급해야 하는 손해배상액은 1,000,000원으로 정함이 상당하다.

다. 소결론

따라서 원고는 피고에게 손해배상금으로 1,000,000원 및 이에 대하여 불법행위일 이후로서 피고가 구하는 이 사건 반소장 부분 송달 다음날인 2015. 12. 2.부터 원고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2016. 9.6.까지는 민법 소정의 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소청구 및 피고의 반소청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어이를 각 인용하고, 나머지 청구는 각 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김연주

[별 지]

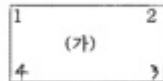
부동산의 표시

1. 인천광역시 남구
 (도로명주소) 인천광역시 남구
 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 근린생활시설 및 주택
 1층 176.76제곱미터(대중음식점)
 2층 189.72제곱미터(사무소)
 3층 189.72제곱미터(사무소)
 4층 189.72제곱미터(주택)
 지하실 231.84제곱미터(대중음식점)

건물 2층 도면 표시 1,2,3,4

의 각점을 순차로 연결하는 선내(가) 부분 189.72㎡

(인천광역시 남구 , 2층 평면도)



1) 2015. 8. 4. 공시송달로 소장 부분이 피고에게 송달된 후 피고가 2015. 8. 11. 1차 변론기일에 출석함으로써 공시송달명령이 취소되었으나, 위 공시송달로 인한 소장 부분 송달 자체는 적법하게 효력이 발생하였다고 할 것이다.

