

인천지방법원 2020. 12. 15 선고 2019나54453(본소), 2019나54460(반소) 판결

[임차권존재확인 · 건물명도(인도)]

재판경과

인천지방법원 2020. 12. 15 선고 2019나54453(본소), 2019나54460(반소) 판결

인천지방법원 2019. 2. 15 선고 2018가단201329 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인A

소송대리인 법무법인 상록 담당변호사 천낙봉

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인B사

소송대리인 변호사 김봉석

변론 종결 2020. 10. 20.

판결 선고 2020. 12. 15.

제1심판결 인천지방법원 2019. 2. 15. 선고 2018가단201329(본소), 2018가단235735(반소)

판결

주 문

1. 이 법원에서 추가한 본소청구를 포함하여 제1심판결 중 본소에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다.
가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 27,500,000원 및 이에 대하여 2019. 10. 24.부터 2020. 12. 15.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.

2. 원고(반소피고) 및 피고(반소원고)의 각 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.

3. 소송 총비용은 본소와 반소를 통틀어 그중 60%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 345,060,819원 및 그중 27,500,000원에 대하여는 2017. 12. 30.부터 2019. 10. 21.자 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의, 317,560,819원에 대하여는 2019. 4. 18.부터 2020. 10. 12.자 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에 이르러 부당이득반환청구를 추가하고, 손해배상청구 부분에 관하여 청구취지를 확장하였다).

나. 반소

원고는 피고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 160,788,625원 및 이에 대하여 이 법원 판결선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 이 법원에 이르러 반소청구 중 부당이득반환청구를 채무불이행에 기한 손해배상 또는 불법행위에 기한 손해배상을 선택적으로 구하는 것으로 청구취지를 변경 및 확장하였다).

2. 항소취지

가. 원고

1) 본소

제1심판결의 본소에 관한 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 112,973,175원 및 이에 대하여 2018. 10. 1.부터 이 사건 2018. 10. 22.자 소변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2018. 10. 1.부터 2018. 12. 31.까지 매월 12,552,575원을 지급하라.

2) 반소

제1심판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

나. 피고

제1심판결의 반소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소한다. 원고는 피고에게 2018. 1. 1.부터 별지 목록 기재 부동산 인도 완료일까지 연 25,000,000의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결 제2쪽 제16행의 "피고의 대표자가" 부분 다음에 "주지 H(스님)으로"를, 제2쪽 제17행의 "변경되었다." 부분 다음에 "한편 이 사건 임대차계약서의 각 임차인란에는 원고 이름 다음의 괄호 안에 기존 임차인이던 G의 이름이 기재되어 있다."를, 제4쪽 제8행의 "임의로" 부분 앞에 "피고의 계좌로"를 각 추가하고, 제3쪽 제15행의 "특약 제1항"을 "특약 제1조"로, 제4쪽 제2행의 "인도를 하지 않을 경우"를 "이 사건 찾집을 인도하지 않을 경우"로, 제4쪽 제16행의 "갑 제2호증의 2"를 "갑 제2호증의 1, 2"로 각 고쳐 쓰는 이외에는 제1심판결의 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 원고는 2016. 12. 22. 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 피고와 사이에 위 계약이 만료되면 임대차기간을 1년 연장하기로 약정하였고, 이에 따라 원고는 2017년 임대료에서 10% 인상된 27,500,000원(= 25,000,000원 × 1.1)을 2018년 임대료 명목으로 피고 계좌로 이체하였으므로, 이 사건 임대차계약은 2018. 12. 31.까지 12개월 더 연장되었다. 한편 원고와 피고 사이의 이 사건 찻집에 관한 최초 임대차계약 기간은 2014. 4. 18.부터 개시되었으므로, 원고는 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라고만 한다)에 따라 그로부터 최소 5년 후인 2019. 4. 17.까지의 갱신요구권을 보유하게 되었다.

2) 원고는 피고가 주장하는 것과 달리 이 사건 임대차계약의 특약사항을 위반한 적이 없고, 이 사건 찻집에서 전통차 외에 그림과 도자기 등은 피고의 이전 주지 스님의 동의를 받고 판매하였으므로 이 사건 임대차계약의 해지사유도 없을 뿐만 아니라, 피고에게 원고의 계약갱신요구를 거절할 정당한 사유도 없다.

3) 그럼에도 피고는 2018. 1. 1.부터 이 사건 찻집에 단전·단수조치를 하고 출입을 막아서 원고의 영업을 방해하였다.

4) 따라서 피고는 법률상 원인 없이 위 2018년 임대료 상당을 부당이득하고, 이로써 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였으므로, 피고는 원고에게 위 27,500,000원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환하여야 한다.

5) 또한 피고는 위법하게 2018. 1. 1.부터 현재까지 원고의 이 사건 찻집의 사용·수익을 방해함으로써 원고에게 발생한 손해를 모두 배상하여야 할 책임이 있다. 이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 원고의 2016년 및 2017년도 매출액을 기준으로 한 월 평균 수익액(매출액 - 비용)은 11,193,107원 상당이었으나, K가 개통된 2018. 1. 1.부터 참배객과 관광객이 대폭 증가함에 따라 수익이 82.26% 증가하여 월 평균 수익액이 20,400,240원으로 평가되었다. 따라서 원고는 피고에 대하여 명시적 일부청구로서 2018. 1. 1.부터 위 2019. 4. 17.까지의 손해배상금으로 317,560,819원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 임대차계약의 당사자인 임차인은 원고가 아니라 G이므로, 원고는 이 사건 본소의

원고적격이 없다.

2) 이 사건 임대차계약은 2017. 12. 31. 기간만으로 종료되었고, 위 임대차계약서상 임대차기간 1년 자동연장에 관한 기재는 오표시로서 피고는 원고와 임대차기간을 자동연장하기로 합의한 사실이 없다.

3) 가사 당사자 사이에 이러한 임대차기간 연장에 관한 합의가 있었다고 하더라도 이는 이 사건 임대차계약의 중요부분에 관한 착오로서 피고는 2011. 11. 20.자 통지로서 위 계약을 취소하였고, 착오에 의한 취소가 인정되지 않는다고 하더라도 임대차기간 연장에 관한 기재 내용은 자동연장에 따른 피고의 임대차기간 연장 의무를 정한 것이 아니라 계약당사자 사이에 합의가 이루어져야 연장할 수 있다는 것으로 위와 같은 기재가 있다는 것만으로 피고에게 임대차기간을 연장해 주어야 할 의무가 있다고도 볼 수 없다.

4) 나아가 원고는 이 사건 찻집에서 전통차가 아닌 여러 가지 잡화물을 판매하였는바, 이는 이 사건 임대차계약의 특약사항을 위반한 것으로, 이에 따라 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지 통지를 하였으므로, 이 사건 임대차계약은 해지되었다.

5) 한편 원고는 이 사건 임대차기간 종료 후 이 사건 찻집을 원상회복하여 피고에게 인도하지 아니하고 그 반환을 거부함으로써 이 사건 임대차계약상 채무불이행 또는 불법행위를 저질렀고, 이로 인하여 피고는 188,288,625원(= 월 영업 순이익 12,552,575원 × 이 사건 임대차계약 종료일 다음날인 2018. 1. 1.부터 이 사건 찻집을 명도받기 이전인 2019. 3. 30.까지 15개월) 상당의 손해를 입었으므로 원고에 대하여 위 금액 상당의 손해배상채권을 가지는바, 피고는 위 손해배상채권을 자동채권으로 하고, 원고가 피고에 대하여 가지는 위 부당이득반환채권을 수동채권으로 하여 이를 대등액의 범위에서 상계한다.

6) 따라서 피고는 이 사건 반소로써 원고에 대하여 이 사건 찻집의 인도를 구하고, 피고가 원고에 대하여 가지는 채무불이행 또는 불법행위에 기한 손해배상청구권의 선택적 행사에 따라 위 상계 후 남은 손해배상금 160,788,625원(= 188,288,625원 - 27,500,000원) 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

3. 본소에 대한 본안 전 항변에 관한 판단

피고는, 이 사건 임대차계약에 있어 실질적인 임차인은 G이고, 원고는 명의대여자에 불과하므로, 원고에게는 원고적격이 없다는 취지로 주장한다.

그러나 이행의 소에 있어서는 자신이 이행청구권자임을 주장하는 자가 원고적격을 가지고 그로부터 이행의무자로 주장된 자가 피고적격을 가지는 것이어서 원고의 주장 자체에 의하여 당사자적격의 유무가 판가름되고, 원·피고가 실제로 이행청구권자이거나 이행의무자임을 요하는 것이 아니므로(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다14797 판결 등 참조), 원고가 피고를 상대로 부당이득반환 및 손해배상을 구하는 이상 원고에게 당사자적격이 있다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 본안 전 항변은 이유 없다.

4. 본소 및 반소에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약 기간만료 여부(자동연장 여부)에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결 제7쪽 제3행의 "을 제5호증의 1 내지 3" 부분 다음에 ", 을 제14호증"을, 제7쪽 제5행의 "피고와" 부분 다음에 "이 사건 찻집에 관하여"를, 제7쪽 제20행의 "적용되지 아니하는 점" 부분 다음에 ", ⑥ 한편 피고는 2014. 4. 18.부터 2016. 12. 31.까지 이 사건 찻집의 임차인이던 G에게 2017. 3. 8. '이 사건 찻집에 관한 임대차계약은 2017. 12. 31.을 기한으로 종료되고, 그 이후에는 계약갱신이 제한된다'는 내용의 B사 중장기 발전계획에 따른 토지 임대계약 종료안내문을 보낸 점에 비추어 보면 늦어도 이때부터는 피고에게 이 사건 임대차계약을 갱신하거나 그 기간을 연장할 의사가 없었음을 분명히 알 수 있는 점"을 각 추가하고, 제7쪽 제12행의 "다시 동일한 연 임대료 25,000,000원으로"를 "연 임대료를 전년도와 동일하게 25,000,000원으로"로 고쳐 쓰는 이외에는 제1심판결의 이유 제3의 가.항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 원고의 본소청구에 관한 판단

1) 손해배상청구 원고는, 이 사건 임대차계약이 2018. 12. 31.까지 12개월 더 연장되었음은 물론 피고에 대하여 상가임대차법에 따라 원고와 피고 사이의 이 사건 찻집에 관한 최초 임대차계약 개시일인 2014. 4. 18.부터 최소 5년 후인 2019. 4. 17.까지의 갱신요구권을 보유하게 되었음을 전제로, 2018. 1. 1.부터 위 2019. 4. 17.까지 이 사건 찻집을 운영하지 못하게 됨에 따른

손해배상을 구하고 있으나, 위 제4의 가.항에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 12개월 더 자동으로 연장되었다고 볼 만한 증거가 없고, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 찾집이 상가임대차법의 적용대상이 되는 상가건물이라고 인정하기 부족한 이 사건에 있어서 위 손해배상청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(비록 원고가 실질적으로 2014년부터 매년 1년 단위로 이 사건 찾집에 관한 임대차계약을 체결해 오면서 2018년에도 이 사건 임대차계약을 연장하거나 새로이 임대차계약을 체결할 수 있으리라고 기대하였다고 하더라도, 피고에게 법적으로 원고와 계속적으로 이 사건 찾집에 관한 임대차계약을 체결하거나 이 사건 임대차계약을 연장하여 줄 의무가 있다거나, 원고가 주장하는 해당 손해를 배상할 책임이 있다고 할 수는 없다).

2) 부당이득반환청구 가) 위 인정사실 및 제4의 가.항에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2017. 12. 31. 임대차기간의 만료로 종료되었다고 할 것인데, 피고는 법률상 원인 없이 원고로부터 2018년도분 임대료 명목으로 지급받은 27,500,000원 상당을 부당이득하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 27,500,000원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환하여야 한다.

나) 이에 대하여 피고는, 원고에게 위 부당이득금을 즉시 반환하겠다고 하였으나 원고가 반환받을 계좌번호를 알려주지 아니하여 이를 반환하지 못하였다면서 피고로서는 위 부당이득반환의무의 변제제공을 다하였으므로 위 부당이득금에 대한 지연손해금은 인정할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 변제는 채무내용에 좋은 현실제공으로 이를 하여야 하나, 채권자가 미리 변제받기를 거절하거나 채무의 이행에 채권자의 행위를 요하는 경우에는 변제준비의 완료를 통지하고 그 수령을 최고하면 되고, 변제의 제공은 그때로부터 채무불이행의 책임을 면하게 한다(민법 제460, 461조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고가 원고로부터 위 돈을 송금받은 직후인 2018. 1. 2. 원고에게 '2018년 임대차계약을 체결한 사실이 없음에도 원고가 피고의 계좌로 임의로 27,500,000원을 입금하였고, 이를 반환하기 위해 계좌번호를 알려달라고 하였으나 알려주지 아니하여 반환하지 못하고 있다'는 내용이 기재된 내용증명을 보낸 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고로서는 위 부당이득금을 반환하기 위한 준비를 완료하고 이를 원고에게 통지하여 그 수령을 최고하면 되는데, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 위와 같은 이행제공을 하였음을 인정하기

부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다) 따라서 피고는 원고에게 위 부당이득금 27,500,000원 및 이에 대하여 원고가 피고에게 그 지급을 구하는 의사표시가 담긴 2019. 10. 21.자 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2019. 10. 24.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다(한편 원고는 피고에게 위 27,500,000원을 지급한 다음날인 2017. 12. 30.부터의 지연손해금의 지급을 아울러 구하나, 위 부당이득반환채권은 이행기의 정함이 없는 채권에 해당하여 그 지급을 구하는 위 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고에게 송달된 다음날부터 피고의 지체책임이 발생한다고 봄이 상당하므로, 위 인정 범위를 초과하는 지연손해금 부분에 관한 원고의 주장은 이유 없다).

다. 피고의 반소청구에 관한 판단

1) 이 사건 찻집 인도청구 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2017. 12. 31. 임대차기간의 만료로 종료되었다고 할 것이므로, 원고는 피고에게 이 사건 찻집을 인도할 의무가 있다.

2) 채무불이행 또는 불법행위에 기한 손해배상청구 살피건대, 원고가 이 사건 임대차계약 종료 후 이 사건 찻집을 피고에게 인도하지 아니하였음은 앞서 본 바와 같고, 피고는 제1심판결 선고 후인 2019. 4. 15. 가집행선고부 제1심판결에 기하여 이 사건 찻집의 인도집행을 마친 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 한편 피고가 2018. 1. 1.부터 이 사건 찻집에 단전·단수조치를 취하고 그 입구 부분을 기왓장 등으로 막은 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제18호증, 을 제10호증의 각 기재 또는 영상 및 이 법원의 현저한 사실에 의하면, 피고의 직원(종무실장)인 L이 2018. 12. 26. 인천지방법원 2018고약21077호로 위 내용이 포함된 범죄사실로 인한 업무방해죄에 관하여 벌금 1,000,000원을 받았고 위 약식명령이 그 무렵 그대로 확정된 사실이 인정된다.

위 인정사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 찻집은 위 2018. 1. 1. 이후 위 2019. 4. 15.경까지 폐쇄되었는데, 이와 같이 이 사건 찻집이 폐쇄되어 사용·수익할 수 없게 된 것은 원고의 인도의무 불이행 때문이 아니라 피고의 직원인 위 L 등이 스스로 위 찻집을 폐쇄하였기 때문으로 보이는 점에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는

피고가 주장하는 위 손해가 원고의 채무불이행이나 불법행위로 인한 것이라고 단정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 손해배상청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 부당이득금 27,500,000원 및 이에 대하여 위 2019. 10. 24.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결선고일인 2020. 12. 15.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고는 피고에게 이 사건 찾집을 인도할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고가 이 법원에서 추가한 부당이득반환청구와 피고의 반소청구는 각 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 각 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 반소에 관한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고와 피고의 각 반소에 대한 항소는 모두 이유 없어 기각하고, 원고가 이 법원에서 추가한 본소청구를 포함하여 제1심판결 중 본소에 관한 부분을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사민소영

판사임진수

판사신정수

별지