

전주지방법원 2024. 11. 13 선고 2021가합1260(본소), 2022가합2604(반소) 판결 [임차권존재
확인 등 청구의 소 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김영호

변 론 종 결 2024. 10. 16.

판 결 선 고 2024. 11. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 중 임료에 대한 확인을 구하는 부분과 감정비용의 지급을 구하는 부분을 각하한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 16,011,269원 및 이에 대하여 2021. 4. 6.부터 2024. 11. 13.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
나. 41,968,479원 및 2023. 11. 18.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도일까지 월 1,334,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

5. 본소와 반소의 소송비용 중 감정비용은 원고(반소피고)와 피고(반소원고)가 각 1/2씩 부담하고, 나머지는 각자 부담한다.

6. 제2, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 「별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)와 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다) 사이의 2016. 5. 11.자 임대차계약에 의한 차임 채무는 2020. 9. 1.부터 2024. 8. 31.까지 기간 동안 25,100,150원을 초과하여 존재하지 않고, 그 다음날부터 차임은 23,016,468원임을 확인한다. 단, 피고가 위 부동산에 설치된 배수관 공사를 완료할 때까지 차임은 면제한다.»1) 피고는 원고에게 침수피해보상비용 99,038,388원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

[반소] 주문 제3.가.항 및 원고는 피고에게 71,980,000원 및 2023. 9. 1.부터 이 사건 부동산 인도시까지 월 2,300,000원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 ‘C’이라는 상호로 마필사육과 체험교육 등의 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 하는 사람이고, 피고는 이 사건 부동산의 소유자이다.

나. 원고는 2016. 5. 11. 피고와 임대기간을 2016. 9. 1.부터 2026. 8. 30.까지로, 연차임을

23,990,000원(선불로 매년 9. 1. 지급하고, 임대 7년차 이후 월 임대료는 230만 원으로 함)으로 정하여 이 사건 부동산을 임차하고(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다), 2017. 1. 1. 이 사건 부동산을 사업장소재지로 하여 사업자등록을 하고, 이 사건 사업을 시작하였다.

다. 2020. 8.경 이 사건 부동산에 설치된 하수관이 파열되어 원고의 사업장에 침수(이하 ‘이 사건 1차 침수’라 한다)가 발생하였다.

라. 원고는 2020. 12. 9. 피고에게 위 하수관의 보수와 상가건물 임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’이라 한다)에 따라 코로나19 감염병(이하 ‘코로나19’라고만 한다) 유행으로 인한 임차료 감액을 요구한다는 내용의 내용증명을 발송하였고, 2020. 12. 23. 다시 하수관 보수와 임대료 30% 감액을 요구하는 내용증명 우편을 발송하였으며, 피고는 2020. 12. 24. 위 우편을 받고 2020. 12. 28. ‘계약상 임차료가 낮은 수준이므로 임차료 감액 요구에 동의할 수 없고, 하수관의 보수는 임차인의 책임이므로 임대인에게 수선의무가 없으며, 미지급 차임을 2021. 1. 31. 까지 지급하지 않으면 이 사건 임대차계약이 해지하겠다’라는 내용의 내용증명 우편을 원고에게 발송하였다.

마. 원고는 1차 침수 직후인 2020. 9. 1.부터 2) 피고에게 차임을 지급하지 않았다.

바. 피고는 원고에게 2022. 9. 19.자 반소장으로 원고의 3기(2020. 9. 1, 2021. 9. 1., 2022. 9. 1.) 이상의 차임 연체로 인한 이 사건 임대차계약의 해지의 의사표시를 하였고, 2023. 11. 15.자 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서로 원고의 4기(2020. 9. 1.~ 2023. 9. 1.) 차임 연체로 인한 해지의 의사표시를 하였으며, 2023. 11. 17. 위 서면이 원고에게 송달되었다.

사. 원고는 이 사건 소 계속 중인 2024. 1. 31.에 이르러 차임 중 일부로 1,200만 원을 지급하였다.

아. 2024. 7. 18. 이 사건 부동산에 다시 침수(이하 ‘이 사건 2차 침수’라 한다)가 발생하였고, 원고는 현재까지 이 사건 부동산을 점유하면서 이 사건 사업을 계속하고 있다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 임료 확인 청구 부분의 적법성에 관하여

1) 원고의 주장

이 사건 1차 침수로 인한 사용 면적 감소, 코로나19 유행으로 인한 감액, 이 사건 2차 침수로 인한 사용·수익 중단 등을 감안하면 이 사건 임대차계약에 따른 2020. 9. 1.부터 2024. 8. 31.까지의 총 차임은 25,100,150원이고, 이 사건 2차 침수로 인하여 원고는 이 사건 부동산을 전혀 사용하고 있지 못하고 있어 2024. 9. 1.부터의 차임은 지급할 의무가 없으므로 이에 대한 확인을 구한다.

2) 직권 판단

가) 확인의 소에 있어서는 권리보호요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고 그 확인의 이익은 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안, 위험이 있고 그 불안, 위험을 제거함에는 피고를 상대로 확인판결을 받는 것이 가장 유효적절한 수단일 때에만 인정된다. 또한, 이행을 청구하는 소를 제기할 수 있는데도 불구하고 확인의 소를 제기하는 것은 분쟁의 종국적인 해결 방법이 아니어서 확인의 이익이 없다(대법원 1991. 12. 10. 선고 91다14420 판결, 대법원 2001. 12. 24. 선고 2001다30469 판결 등 참조).

나) 이 사건에 관하여 보건대, 원고는 이 사건 임대차계약이 존속함을 전제로 그 차임 채무의 범위에 관한 확인을 구하고 있으나, 아래 제4의 다.항에서 살펴보는 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2023. 11. 17. 해지되어 종료되었고, 이 사건 임대차계약에 따른 연체차임액 및 이 사건 임대차계약 종료 이후의 차임 상당의 부당이득액 등에 관하여는 피고가 반소로서 그에 관한 이행의 소를 제기하였으므로, 원고의 이 부분 청구는 과거의 법률관계 내지 권리관계의 확인을 구하는 것에 불과하고, 분쟁의 종국적인 해결 방법도 아니어서 확인의 이익이 없다.

3) 소결론

따라서 원고의 본소 중 임료 확인 청구 부분은 부적법하다.

나. 손해배상청구에 대한 판단

1) 원고의 주장

이 사건 1, 2차 침수의 원인은 이 사건 부동산 중 건물의 주요 부분인 하수관 2곳이 처음부터 잘못 설치되었기 때문이므로, 피고는 임대인으로서 임대목적물인 이 사건 부동산의 하자로 인한 원고의

손해를 배상하고, 파열된 하수관의 수선의무 또는 그에 갈음한 하수관 수선비용 등을 지급할 의무가 있는바, 이 사건 1차 침수로 인한 원고의 손해액 합계 72,411,269원, 피고가 하수관 보수를 지체하는 동안 발생한 이 사건 2차 침수로 인한 손해액 26,627,119원을 배상할 책임이 있다.

2) 관련 법리

임대차는 유상계약으로 매매의 담보책임에 관한 규정이 준용되고(민법 제567조), 임대차의 목적물에 하자가 있는 경우 임차인은 손해배상도 청구할 수 있으며, 임대인은 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다(민법 제623조 참조). 이러한 임대인의 수선의무는 특약에 의하여 이를 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있으나(민법 제652조 참조), 그러한 특약에서 수선의무의 범위를 명시하고 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 그러한 특약에 의하여 임대인이 수선의무를 면하거나 임차인이 그 수선의무를 부담하게 되는 것은 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모의 수선에 한한다 할 것이고, 대파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 아니하고 여전히 임대인이 그 수선의무를 부담한다고 해석함이 상당하다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 34708 판결 등 참조). 또한, 임대차계약 존속 중에 발생한 훼손이 임대인이 지배·관리하는 영역에 존재하는 하자로 인하여 발생한 것으로 판단된다면, 그 하자를 보수·제거하는 것은 임대목적물을 사용·수익하기에 필요한 상태로 유지하여야 하는 임대인의 의무에 속한다(대법원 2017. 5. 18. 선고 2012다86895, 86901 판결 등 참조).

한편, 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2009. 7. 9. 선고 2006다67602, 67619 판결 등 참조).

3) 이 사건 1차 침수로 인한 손해배상청구에 관한 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 기초사실, 앞서 든 증거 및 이 법원의 감정인 D에 대한 2023. 7. 31.자 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 1차 침수 당시 이 사건 부동산의 대부분 면적이 침수되었는데, 그 주요 원인은 ‘하수관의 연결 불량’과 ‘이 사건 부동산 내 도로 및 마사바닥의 높이가 낮은 것’임을 인정할 수 있다.

이에 대해 피고는 이 사건 임대차계약의 특약으로 ‘임대인이 진입도로 배수관로 등 공사를 시행한 후

인도하고 목적물 인도 후 유지·보수는 임차인의 책임으로 한다'고 약정하였으므로 피고에게 수선의무가 없어 그에 관한 손해배상책임도 없다고 주장하나, 앞서 본 법리에 비추어보면 하수관의 연결이나 도로 및 마사바닥의 높이 등은 건물의 주요 구성 부분에 해당하는 것이므로 임차인이 수선의무를 부담하는 소규모의 수선에 해당한다고 볼 수 없고, 임대인인 피고가 그에 관한 수선의무와 하자 보수 의무를 부담한다고 봄이 상당하다.

따라서 피고는 이 사건 1차 침수로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있는바, 그 구체적인 인정 범위는 아래 표 기재와 같이 합계 16,011,269원이다.

	항목	금액(원)	근거
인정	모터등 가전제품 수리비	800,000	갑 제6-3 1차 침수와 직접적 인과관계 인정됨
	배수관 임시 수리비	2,014,150	갑 제10호증 1차 침수 후 원고 지출 수리비용
	마사설치물 보수비	13,197,119	D의 23. 7. 31.자 감정서
	합계	16,011,269	하자보수비용으로 상당한 금액임

불인정	원형마장개보수 비용	50,000,000	갑 제12, 16, 17호증만으로는 1차 침수로 인한 손해라고 인정할 수 없음
각하	감정비용	6,400,000	소송비용의 일부로 소송비용액 확정절차를 거쳐 상환받을 수 있으므로 별도로 소구할 이익이 없음(대법원 2000. 5. 12. 선고 99다68577 판결 참조)

4) 이 사건 2차 침수로 인한 손해배상청구3)에 관한 판단

앞서 본 기초사실과 같이 원고가 주장하는 시기에 이 사건 2차 침수가 발생한 사실은 인정할 수 있으나, 아래 제4의 다.항에서 살펴보는 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2023. 11. 17.

종료되었으므로 그 이후에 피고가 이 사건 부동산에 관하여 임대인으로서 수선의무 등을 부담한다고 볼 근거가 없다. 따라서 이 사건 2차 침수 발생 당시까지도 임대차계약 내지 임대인의 수선의무가 유지됨을 전제로 하는 이 부분 청구는 모두 이유 없다.

5) 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 1차 침수로 인한 손해 16,011,269원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2021. 4. 6.부터 피고가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결선고인 2024. 11. 13.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다투는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 임대차계약은 피고의 해지 의사표시가 담긴 2022. 9. 19.자 반소장 또는 2023. 11. 15.자 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서가 원고에게 송달됨으로써 해지되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 2020. 9.경부터의 위 인도시까지 임료 내지 임료 상당액으로 월 230만 원을 지급할 의무가 있다(이 사건 임대차계약 해지 이후 기간에 관해서는 이 사건 부동산의 점유·사용으로 인한 차임 상당의 부당이득반환청구 내지 손해배상청구를 선택적으로 구하는 것으로 선택한다).

나. 선결쟁점으로서 원고의 차임감액청구에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지

원고는 2020. 12. 25.부터 2023. 12. 25.(이하 ‘감액청구기간’이라 한다)까지 코로나19로 인하여 매출 66%가 감소하였고 이에 대하여 상가임대차법 제11조 제1항에 따른 차임감액청구권을 행사하였으므로 위 기간의 차임은 절반으로 감액되어야 하고, 이 사건 1차 침수로 인하여 이 사건 부동산의 30% 정도 밖에 사용하지 못하였으므로 다시 절반 감액되어야 한다.

2) 관련 법리

민법 제628조는 “임대목적물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.”고 정하고

있고, 2020. 9. 29. 개정·시행된 상가임대차법(법률 제17490호) 제11조 제1항 전문은 “차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 제2조 제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다.”라고 규정하고, 같은 법 부칙 제2조는 “제11조 제1항의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.”라고 규정하고 있다.

민법 제628조, 상가임대차법 제11조 제1항이 정한 차임 증감청구권은 사법상 형성권으로서, 임차인이 장래에 대한 차임의 감액을 청구하였을 때에 당사자 사이에 협의가 성립되지 아니하여 법원이 결정해 주는 차임은 감액청구의 의사표시를 한 때에 소급하여 그 효력이 생기는 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 감액된 차임에 대하여는 법원 결정 시가 아니라 감액청구의 의사표시가 상대방에게 도달한 때를 이행기로 보아야 한다(대법원 2018. 3. 15. 선고 2015다239508, 239515 판결 등 참조).

임대차계약에 있어서 목적물을 사용·수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임지급의무는 상호 대응관계에 있으므로 임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 전혀 사용할 수 없을 경우에는 임차인은 차임 전부의 지급을 거절할 수 있으나, 목적물의 사용·수익이 부분적으로 지장이 있는 상태인 경우에는 그 지장의 한도 내에서 차임의 지급을 거절할 수 있을 뿐 그 전부의 지급을 거절할 수는 없다(대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778, 44785 판결 등 참조).

3) 적정 차임에 대한 판단

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 갑 제 7, 8호증의 기재, 이 법원의 감정인 E에 대한 2024. 5. 16.자 감정축탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있거나, 이 법원에 현저한 다음과 같은 사정들, 즉, ① 원고가 2020. 12. 23.자 내용증명우편을 통해 코로나19 유행에 관하여 상가임대차법 제11조 제1항에 따른 차임감액청구를 하였고, 위 의사표시가 2020. 12. 24. 피고에게 도달한 사실, ② 코로나19가 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 제2조 제2항의 제1급감염병에 해당하고, 감액청구기간 중 코로나19에 의한 경제사정의 변동이 계속된 사실, ③ 코로나19 방역을 위한 사회적

거리두기의 여파로 말 관련 산업이 전체적인 피해를 겪었고, 원고의 이 사건 사업에 관한 부가가치액 과세표준액 역시 2019년 제1기 10,600,000원, 2019년 제2기 22,040,000원이었다가 2020년 제1기 6,700,000원, 2020년 제2기 5,200,000원, 2021년 제1기 0원, 2021년 제2기 9,000,000원으로 감액청구기간 중 대폭 감소한 사실, ④ 이 사건 1차 침수로 인하여 이 사건 부동산의 상당한 면적이 침수되었고, 그 원인은 하수관의 연결 불량과 이 사건 부동산 내 도로 및 마사바닥의 높이가 낮은 것인데, 원고가 2020. 11.경부터 피고에게 관련 하자 보수를 요구하였으나 피고가 이에 대해 아무런 조치를 취하지 않은 사실, ⑤ 원고는 이 사건 사업을 위하여 이 사건 부동산을 임차하였는데 이 사건 1차 침수 및 피고의 수선의무 불이행으로 인하여 감액청구기간 중 이 사건 부동산을 부분적·제한적으로만 이용할 수 있었을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 감액청구기간 중 피고의 수선의무 불이행으로 인한 차임거절(감액) 사유와 상가임대차법 제11조 제1항에 의한 감액청구사유가 중복하여 존재한다고 봄이 상당하므로, 위 기간 중 원고가 피고에 대하여 지급할 의무가 있는 차임의 액수는 원고가 구하는 바에 따라 2020. 12. 25.부터 아래 2)항에서 인정하는 이 사건 임대차계약 해지시점까지 감정차임4) 에서 20%를 감액한 16,011,000원(= 20,014,320원 × 0.8, 연차임 기준, 천 원 미만 버림, 월차임 기준 1,334,000원)으로 본다(이하 ‘이 사건 적정 차임’이라 한다).

4) 피고의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 임대차계약은 민법상 임대차에 해당하고 상가임대차법이 적용되지 않는다고 주장하나, 상가임대차법이 적용되는 상가건물에 해당하는지는 공부상 표시가 아닌 건물의 현황용도 등에 비추어 영업용으로 사용하느냐에 따라 실질적으로 판단하여야 하는바(대법원 2011. 7. 28. 선고 2009다40967 판결 참조), 원고가 사업자등록을 하고 이 사건 사업을 하면서 이 사건 부동산을 영업용으로 사용하고 있는 사실은 앞서 기초사실에서 살펴 본 바와 같으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 이 사건 부동산 인도청구에 대한 판단

1) 이 사건 임대차계약의 해지 여부

앞서 본 기초사실, 앞서 나.항에서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고가 2020. 9. 1. 이행기가 도래한 2020년분 연차임부터 계약상 차임 또는 이 사건 적정 차임을 전혀 지급하지 않은 사실, ② 2023년분 차임의 이행기가 도래한 2023. 9. 1. 원고의 차임 연체액이 3기의 차임액에 달하는 사실5), ③ 피고는 원고에게 2023. 11. 15.자 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서를 통해 원고의 3기 이상의 차임 연체로 인한 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 하였고, 위 의사표시가 2023. 11. 17. 원고에게 도달한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 원고의 3기 이상의 차임 연체 및 피고의 해지 의사표시로 인하여 2023. 11. 17. 해지되었다고 봄이 상당하다.

2) 소결

따라서 이 사건 임대차계약은 2023. 11. 17. 해지되어 종료되었으므로 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

라. 차임 및 차임 상당 손해배상 내지 부당이득반환청구에 대한 판단

1) 앞서 본 기초사실 및 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 2020. 9. 1.부터 이 사건 임대차계약 종료일인 2023. 11. 17.까지 연체한 차임 합계액인 53,968,479원(아래 연체차임표 참조)에서 2024. 1. 31. 차임 일부로 지급한 12,000,000원을 공제한 41,968,479원을 지급할 의무가 있고, 그 다음날인 2023. 11. 18.부터는 법률상 원인 없이 이 사건 부동산의 사용이익 상당의 이득을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것인데, 이 사건 부동산의 사용이익 상당액은 앞서 이 사건 적정 차임으로 인정한 월 차임 1,334,000원으로 볼 수 있으므로, 피고는 원고에게 2023. 11. 18.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 1,334,000원의 비율에 의한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

【 연체차임표 】

(단위 : 원)

임대차기간	적용차임(원)	적용차임(일)	기간차임
2020. 9. 1. ~ 2020. 12. 24. (115일)	23,990,000	65,726	7,558,493
2020. 12. 25. ~ 2021. 8. 31. (250일)	16,011,000	43,866	10,966,438
2021. 9. 1. ~ 2023. 8. 31. (2년)	16,011,000	—	32,022,000
2023. 9. 1. ~ 2023. 11. 17. (78일)	16,011,000	43,866	3,421,548
합계	—		53,968,479

2) 이에 대하여, 원고는 이 사건 2차 침수로 인하여 2024. 7. 18.부터 2024. 8. 31.까지 이 사건 부동산을 전혀 사용·수익하지 못하였으므로 이 부분 차임을 지급할 의무가 없다고 주장하므로6) 살피건대, 갑 제11호증의 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면 2024. 7. 18. 이 사건 부동산에 다시 침수가 발생한 사실은 인정할 수 있으나, 그로 인하여 원고의 영업에 다소 지장이 발생하였다 할지라도 원고가 이 사건 부동산에 말이나 그 밖의 장비, 도구 등을 보관하면서 이 사건 부동산을 계속 점유·사용한 이상 이 사건 부동산을 사용·수익하지 아니하였다거나 실질적인 이득을 얻은 바 없다고 보기 어려우므로 그 기간에 관하여도 원고의 부당이득반환의무는 성립한다고 볼 것이다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다(앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 적정 차임은 월 230만 원의 계약상 차임 대신 코로나19로 인한 경제상황 변동을 고려한 감정차임 월 1,667,860원을 적용한 후 이 사건 1차 침수로 인한 사용·수익 지장을 감안하여 다시 20% 감액한 것인바, 원고가 주장하는 위 기간에 이 사건 부동산을 점유하며 말과 장비 등을 보관하는 장소로 사용한 것만으로도 최소한 위 적정 차임 이상의 이득은 얻었다고 보는 것이 타당하다).

마. 소결

따라서 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 41,968,479원 및 2023. 11. 18.부터 이 사건 부동산 인도일까지 월 1,334,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구 중 임료에 대한 확인을 구하는 부분과 감정비용의 지급을 구하는 부분은

부적법하므로 각하하고, 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 나머지 본소 청구와 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 고춘순, 판사 이태희, 판사 남윤표

별지

- 1) 「 」로 묶어 특정한 부분이 아래에서 부적법한 청구로 판단하는 ‘임료 확인 청구 부분’이다 .
- 2) 원고는 이 사건 임대차계약상 이행기가 2019. 9. 1. 인 2019 년분 연차임을 2019. 10. 1. 부터 월 200만 원 ~ 600 만 원씩 분납하여 2020. 9. 1. 완납하였고 , 2020. 9. 1. 이행기가 도래하는 2020 년분 연차임부터 지급하지 않았다 .
- 3) 원고는 이 부분 손해배상으로 ① 비축 건축 , 사료 톱밥 침수로 인한 손해액 10,350,000 원 , ② 대형환풍기 외 전기제품 수리비 3,080,000 원 , ③ 마사 설치물 피해 보수공사 비용 12,197,119 원 등 합계26,627,119 원을 청구하였다 .
- 4) 감정인은 2020. 12. 25. 기준 이 사건 부동산의 적정차임을 연 20,014,320 원 (월 1,667,860 원) 으로 평가하였는데 , 위 평가액에는 코로나 19 로 인한 경제사정의 변동은 반영되었으나 이 사건 1 차 침수로 인한 영향은 반영되지 않은 것으로 보인다 .
- 5)상가임대차법 제 10 조의 9 에 따라 , 법률 제 17490 호로 개정된 상가임대차법의 시행일인 2020. 9. 29.부터 6 개월까지의 기간동안 연체한 차임액은 같은 법 제 10 조의 8(차임연체와 해지) 의 적용에 있어서차임연체액으로 보지 아니하므로 , 피고가 반소장을 통해 동일한 취지의 임대차계약 해지의 의사표시를 한 2022. 9. 경에는 피고의 차임연체액이 3 기의 차임액에 달하지 않았다 .
- 6) 원고는 이 사건 임대차계약의 존속을 전제로 임차료 채무 확인을 청구하기 위하여 위 주장을 하였으나 , 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로 원고의 위 주장을 부당이득금에서위 기간의 차임 상당액이 제외되어야 한다는 취지로 선회한다