

제주지방법원 2024. 10. 16 선고 2023나14452 판결 [건물명도 등 청구의 소]

재판경과

제주지방법원 2024. 10. 16 선고 2023나14452 판결

제주지방법원 2023. 10. 12 선고 2023가단612 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2024. 8. 21.

판결 선고 2024. 10. 16.

제1심판결 제주지방법원 2023. 10. 12. 선고 2023가단612 판결

주문

1. 제1심 판결의 금전청구 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금원을 초과하는 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 3,300,000원 및 2023. 1. 11.부터 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1 내지 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 78.3㎡의 인도완료일까지 월 500,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1 내지 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 78.3㎡를 인도하고, 4,300,000원 및 2023. 1. 11.부터 위 '가' 부분 78.3㎡의 인도완료일까지 월 500,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라(제1심 공동피고 C에 대한 인도청구 부분은 항소가 제기되지 아니하여 분리·확정되었다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대하여 원고에게 700,000만원을 초과하여 지급을 명한 피고 패소부분을 취소하고, 위 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2020. 5. 10. 피고와 사이에, 원고가 피고에게 원고 소유의 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1 내지 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 78.3㎡(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)를 임대차보증금 100만원, 월 차임 50만원, 임대차기간 2020. 5. 10.부터 2021. 5. 15.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약의 특약사항으로 '월세 2개월 이상 밀리는 경우에는 임대인 권한으로 처리할 것을 약속 합니다'라고 정하였다.

다. 피고는 이 사건 임대차계약에 따라 원고에게 임대차보증금과 1개월 차임 명목으로 2020. 5. 11. 70만원, 2020. 5. 19. 80만원 합계 150만원을 지급하고, 2020. 5. 11. 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받아 이를 점유·사용하여 왔다.

라. 이후 이 사건 임대차계약은 조건 변경 없이 갱신되었는데, 피고는 원고에게 2020. 5. 11.부터 2023. 1. 10.까지의 차임으로 합계 1,170만원을 지급하여 2023. 1. 10. 기준 피고의 미지급 차임은 430만원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 청구원인에 관한 판단

1) 앞서 본 바와 같이 피고는 원고에게 2020. 5. 11.부터 2023. 1. 10.까지의 차임 중 430만원(= 1,600만원(= 월 차임 50만원 × 36개월) ~ 1,170만원)을 연체하였으므로 이 사건 임대차계약은 2기 이상 차임 연체를 이유로 한 원고의 해지 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 피고에게 도달된 2023. 2. 14. 적법하게 해지되어 종료되었다고 할 것이다.

2) 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 부동산을 인도하고, 연체차임 430만원 및 부당이득으로 2023. 1. 11.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 차임 상당액인 월 50만원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다[한편 을 제49호증의 기재에 의하면, 피고는 2023. 12. 18. 제1심의 가집행선고부 판결 정본에 의한 강제집행 절차에서 이 사건 부동산의 점유를 해제하고 원고에게 인도한 것으로 보인다. 그런데 가집행으로 인한 변제의 효력은 확정적인 것이 아니고 어디까지나 상소심에서 그 가집행의 선고 또는 본안판결이 취소되는 것을 해제조건으로 하여 발생하는 것에 지나지 않으므로, 제1심 가집행선고부 판결에 기하여 채무가 이행되었다고 하더라도 항소심법원으로서 이를 참작함이 없이 당해 청구의 당부를 판단하여야 한다(대법원 2000. 7. 6. 선고 2000다560 판결 등 참조)].

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고는 먼저, 피고의 연체차임에서 임대차보증금 100만원은 공제되어야 한다는 취지로 주장하므로 살피건대, 피고가 원고에게 임대차보증금 100만원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고의 연체차임에서 위 임대차보증금을 공제하면 피고가 원고에게 지급하여야 할 연체차임은 결국 330만원이라고 할 것이다.

2) 피고는 또, 연체차임 합계액이 220만원(2023. 2. 14.자 피고 준비서면) 또는 280만원(2023. 3.

2.자 피고 답변서) 또는 70만원(2023. 7. 17.자 피고 최후변론서) 또는 60만원(을 제51호증)에 불과하다고 주장하나, 피고가 제출한 증거만으로는 앞서 본 인정사실을 뒤집고 피고의 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 피고의 위 주장을 뒷받침할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 피고는 또, 이 사건 부동산에 화장실 전등, 환풍기 배선, 베란다 방수 관련 하자가 있어 수리비 27만원을 지출하였고, 빗물이 새는 바람에 가정용 절전기, 모뎀 장비 등과 피고의 개인 서류가 훼손되어 700만원(또는 520만원) 상당의 손해를 입었다고 주장하나, 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 부동산에 피고가 주장하는 바와 같은 하자가 존재하는 사실, 피고가 이 사건 하자와 관련하여 위 수리비를 실제 지출한 사실 및 피고 소유 물건이 훼손된 사실과 그 손해액이 위 금액에 이르는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

4) 그 밖에 피고는, 원고가 사문서를 위조하였고, 피고를 협박하거나 이 사건 부동산에 무단 침입하였다는 취지의 주장도 하고 있으나, 이는 이 사건 청구에 따른 의무 이행을 거절할 정당한 항변 사유라고 보기 어려울 뿐만 아니라, 갑 제6, 11호증, 을 제28호증의 각 기재에 의하면 피고가 원고를 상대로 고소한 협박, 사문서위조 및 동행사 등의 형사 사건은 수사기관으로부터 불송치 결정 또는 혐의없음(증거불충분) 처분이 있었던 사실이 인정될 뿐이고, 달리 피고의 주장사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 330만원 및 2023. 1. 11.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 50만원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구 중 건물인도청구 부분은 이유 있어 이를 인용하고, 금전청구 부분은 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결 중 금전청구 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결의 금전청구 부분 중 위 인정 금원을 초과하여 지급을 명한 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로

하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김광섭

판사정가원

판사이승욱

별지