

대전지방법원 천안지원 2024. 9. 11 선고 2024가단1497 판결 [건물명도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2024. 8. 21.

판결 선고 2024. 9. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게,
 - 가. 별지 목록 기재 건물 1층 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③ ④, ⑤, ⑥, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉔ 부분 점포 87m²를 인도하고,
 - 나. 천안시 서북구 C 토지 지상 컨테이너 및 가건물 중,
 - 1) 별지 도면 표시 ⑦, ⑨, ⑩, ⑫, ⑦의 각 점을 차례로 연결한 선내 ④, 부분 지상 가로 5.89m, 세로 2.35m, 높이 2.38m의 컨테이너 1층 1동,
 - 2) 별지 도면 표시 ⑦, ⑧, ⑪ ⑫, ⑦의 각 점을 차례로 연결한 선내 ④ 부분 지상 가로 4.6m, 세로 2.35m, 높이 2.38m의 컨테이너 2층 1동,
 - 3) 별지 도면 표시 ⑬, ⑭, ⑯, ⑰, ⑬의 각 점을 차례로 연결한 선내, 부분 지상 가로 5.89m, 세로 2.35m, 높이 2.38m의 컨테이너 1층 1동,
 - 4) 별지 도면 표시 ⑮, ⑯, ⑰, ⑱, ⑮의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 지상 가로 4.6m, 세로 2.35m, 높이 2.38m의 컨테이너 2층 1동,
 - 5) 별지 도면 표시 19, 20, 21, ⑲의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 지상 가건물 26.8m²를 각 철거하고,

다. 10,500,000원 및 그중 3,500,000원에 대하여는 2022. 12. 26.부터, 그중 6,000,000원에 대하여는 2023. 12. 26.부터, 나머지 1,000,000원에 대하여는 2024. 2. 26.부터 각 2024. 9. 11.까지는 연 5%, 각 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 라. 500,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 27.부터 2024. 9. 11.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 마. 2024. 3. 26.부터 위 가항 기재 점포의 인도 완료일까지 월 500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가, 나항 및 피고는 원고에게 13,500,000원 및 그중 6,000,000원에 대하여는 2022. 12. 26.부터, 그중 6,000,000원에 대하여는 2023. 12. 26.부터, 나머지 1,500,000원에 대하여는 2024. 3. 26.부터 각 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 각 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2024. 3. 26.부터 주문 제1의 가항 기재 점포의 인도 완료일까지 월 500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고 및 원고의 어머니 D(이하 '원고 등'이라 한다)은 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건

건물'이라 한다)을 각 1/2 지분씩 공유하던 중 2009. 4. 7. 피고와 사이에, 원고 등이 피고에게 이 사건 건물 1층 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내⑦ 부분 점포 87㎡(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 임대차 보증금 800만 원, 월 차임 50만 원(매월 25일 지급), 임대차기간 2009. 4. 1.부터 2010. 3. 31.까지 1년으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하고(이하 '이 사건 계약' 또는 '이 사건 임대차'라 한다), 이 사건 점포를 피고에게 인도하였다. 나. 이 사건 계약은 묵시적으로 갱신되었다. 원고는 2022. 8. 19. 이 사건 건물 중 D의 1/2 지분에 관하여 2022. 2. 6. 자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고, D의 이 사건 계약에 따른 임대인 지위를 승계하였다.

다. 피고는 2020. 8. 26.부터 월 차임을 연체하기 시작하였다. 원고는 2024. 2. 21. 피고에게 차임 연체를 이유로 이 사건 계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 내용증명 우편을 발송하여, 2024. 2. 26. 위 내용증명 우편이 피고에게 도달하였다.

라. 피고는 이 사건 임대차기간 중 원고 소유의 천안시 서북구 C 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에, 별지 도면 표시 ⑦, ⑨, ⑩, ⑫, ⑦의 각 점을 차례로 연결한 선내, ④ 부분 지상 가로 5.89m, 세로 2.35m, 높이 2.38m의 컨테이너 1층 1동, 위 도면 표시 ⑦, ⑧, ⑪, ⑫, ⑦의 각 점을 차례로 연결한 선내 ④ 부분 지상 가로 4.6m, 세로 2.35m, 높이 2.38m의 컨테이너 2층 1동, 위 도면 표시 ⑬, ⑭, ⑯, ⑰, ⑬의 각 점을 차례로 연결한 선내, 부분 지상 가로 5.89m, 세로 2.35m, 높이 2.38m의 컨테이너 1층 1동, 위 도면 표시 5, 6, 7, 8, ⑮의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 지상 가로 4.6m, 세로 2.35m, 높이 2.38m의 컨테이너 2층 1동, 위 도면 표시 ⑲, 20, ①, ②, ⑲의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 지상 가건물 26.8㎡를 각 설치하였다(위 각 컨테이너 및 가건물을 '이 사건 컨테이너 등'이라 한다).

마. 한편, 원고는 피고로부터 연체 차임 중 2020. 11. 3. 50만 원, 2021. 11. 15. 50만 원, 2021. 12. 6. 50만 원, 2022. 3. 7. 100만 원 합계 250만 원을 지급받았음을 자인한다. 피고는 현재 이 사건 점포를 점유하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5 내지 9, 11호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 계약은 피고의 2020. 8. 26.부터의 3기 이상 차임 연체로 인한 원고의 해지 의사표시가 기재된 2024. 2. 21. 자 내용증명 우편이 피고에게 도달된 2024. 2. 26. 적법하게 해지되었다.

따라서 피고는 원고에게, 1) 이 사건 계약 해지로 인한 종료에 따라 이 사건 임대차 목적물인 이 사건 점포를 인도하고, 2) 이 사건 토지 소유권에 기한 방해배제청구권에 따라 위 토지 지상의 이 사건 컨테이너 등을 각 철거하고, 3) 원고는 이 사건 임대차 보증금 800만 원에서 연체 차임을 공제하고 남은 연체 차임 또는 차임 상당 부당이득 반환을 구하므로, 최초 차임 연체일인 2020. 8. 26.부터 마지막 차임 연체일인 2024. 2. 25.까지 42개월분 차임 합계 2,100만 원 중 원고가 피고로부터 2020. 11. 3., 2021. 11. 15., 2021. 12. 6. 및 2022. 3. 7. 각 지급받았음을 자인하는 5개월분 차임 합계 250만 원을 제외한 연체 차임 1,850만 원에서 이 사건 임대차보증금 800만 원을 공제하고 남은 최종 연체 차임 1,050만 원 및 그중 350만 원(= 월 50만 원 × 2022. 5. 26.부터 2022. 12. 25.까지 7개월)에 대하여는 원고가 구하는 바에 따라 최후 차임 지급기한 다음 날인 2022. 12. 26.부터, 그중 600만 원(= 월 50만 원 × 2022. 12. 26.부터 2023. 12. 25.까지 12개월)에 대하여는 원고가 구하는 바에 따라 최후 차임 지급기한 다음 날인 2023. 12. 26.부터, 나머지 100만 원(= 월 50만 원 × 2023. 12. 26.부터 2024. 2. 25.까지 2개월)에 대하여는 원고가 구하는 바에 따라 최후 차임 지급기한 다음 날인 2024. 2. 26.부터 각 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 9. 11.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 4) 이 사건 계약 종료 이후인 2024. 2. 26.부터 2024. 3. 25.까지 1개월 간 차임 상당 부당이득 50만 원 및 이에 대하여 그 이행 청구일인 이 사건 소장부분 송달 다음 날인 2024. 4. 27.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 9. 11.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 5) 위 4)항의 기준일 다음 날인 2024. 3. 26.부터 이 사건 점포의 인도 완료일까지 월 50만 원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

원고는, 이 사건 임대차보증금에서 공제하고 남은 연체 차임이 1,350만 원이라고 주장하나(소장 및 청구취지 및 청구원인 변경신청서), 한편으로는 피고로부터 그중 250만 원을 지급받았음을 자인하고 있고(원고의 2024. 8. 21. 자 준비서면 제5면), 2024. 2. 26.부터 2024. 3. 25.까지 1개월 간 발생한 50만 원의 채권은 앞서 본 바와 같이 이 사건 계약에 따른 월 차임이 아니라 이 사건 계약 종료 이후의 부당이득반환 채권이므로, 연체 차임 원금에 관한 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

원고는, 2024. 2. 26.부터 2024. 3. 25.까지 1개월 간 50만 원의 차임 상당 부당이득이 연체 차임임을 전제로 위 50만 원에 대하여도 2024. 3. 26.부터의 지연손해금을 아울러 구하나(청구취지 및 청구원인 변경신청서 제3면 1의 ③항), 이는 이 사건 계약 종료 이후 발생한 부당이득으로서 이행기의 정함이 없는 채무에 해당하므로, 그 이행청구 다음 날인 이 사건 소장부분 송달 다음 날인 2024. 4. 27.부터 비로소 이에 대한 지체책임이 발생한다. 원고의 위 지연손해금 부분 주장은 이유 없다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 2020년 여름경 이 사건 점포 천정이 물난리로 붕괴되어 원고 부친이 피고에게 위 천정 수리 시까지 월 차임을 면제하여 주었다거나, 이 사건 점포를 사용, 수익할 수 없게 되어 월 차임을 연체하였으므로 그 연체에 귀책사유가 없다는 취지로 다툰다. 피고가 제출한 이 사건 점포 사진(을 제1, 3호증), E의 사실확인서(을 제2호증), 전기요금 납부내역(을 제4호증)만으로는 이 사건 점포가 여름 물난리로 인하여 사용, 수익할 수 없는 정도에 이르렀는지, 그로 인하여 원고측 월 차임을 면제하는 의사표시를 하였는지 불분명하다. E의 사실확인서(을 제2호증) 중 이 사건 점포에 관련된 내용은 '원고측이 이 사건 점포 수리 시까지 피고의 월 차임을 면제해주었다는 이야기를 들었다'는 것으로, 직접성이 낮다. 피고 작성 내용증명(을 제5호증)은 피고 자신이 이 사건 임대차로 인한 분쟁에 관한 주장을 기재한 것으로 결국 피고 주장과 분리된 증거가치를 갖기 어렵다. 피고가 2020. 8.경 이후에도 몇 차례 월 차임을 지급한 점(갑 제11호증)은 원고측이 2020. 8.경 피고에게 그 이후 월 차임을 면제하였음을 인정하는 데 방해가 된다.

피고가 제출한 증거들만으로는 원고측이 월 차임을 면제하였다거나, 그 차임 연체에 귀책사유가 없음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고의 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사강진명

별지