

대전지방법원 2024. 10. 31 선고 2023나208736 판결 [토지 및 건물명도]

재판경과

대전지방법원 2024. 10. 31 선고 2023나208736 판결

대전지방법원 홍성지원 2023. 4. 19 선고 2021가단2394 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

소송대리인 변호사 이현규(소송구조)

변론 종결 2024. 8. 29.

판결 선고 2024. 10. 31.

제1심판결 대전지방법원 홍성지원 2023. 4. 19. 선고 2021가단2394 판결

주문

- 피고의 항소를 기각한다.
- 항소제기 이후의 비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

- 청구취지

피고는 원고로부터 1,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 '부동산 표시' 기재 건물을 인도하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 사이의 임대차계약 체결

1) 원고는 2016. 12. 16. 피고에게 별지 '부동산 표시' 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여, 임대차기간 2016. 12. 17.부터 2021. 12. 31.까지, 임대보증금 1,000,000원, 입주 후 2년 동안의 차임은 임차건물 수리비로 공제하고, 추후 3년간의 매년 차임은 500,000원/년(선납)하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

2) 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 피고와 이 사건 건물 인근의 충남 예산군 D, E 및 F에 있는 밭 3필지 등(이하 '이 사건 밭'이라 하고, 이 사건 건물과 합하여 '이 사건 임대목적물'이라 한다)도 피고가 경작할 수 있도록 협의한 후 이와 같은 사항을 이 사건 임대차계약서에 특약사항으로 기재하였다. 이 사건 임대차계약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

제7조(계약의 해지)

② 임대인은 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(계약의 종료)

임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다.

[특약사항]

○ 임차부분은 소재지 내 안채로 해당하며(툃발 포함) 안채 또는 별채 중 일부를 사무실 용도로 사용한다.

○ 발 3필지 + α 임대함

나. 피고의 차임 연체 및 연체 차임의 지급 등

1) 원고는 이 사건 임대차계약 체결 무렵 이 사건 임대목적물을 피고에게 인도하였고, 피고는 원고에게 임대보증금 명목으로 1,000,000원을 지급하였다.

2) 피고는 2018. 12. 이후 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 않다가, 2019년 및 2020년도의 차임 명목으로 2020. 4. 27. 1,000,000원, 2021년도 차임 명목으로 2021. 12. 31. 500,000원을 원고에게 각 지급하였다.

다. 이 사건 임대차계약의 종료

이 사건 임대차계약은 2021. 12. 31. 기간만료에 의하여 종료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 11호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

1) 피고는 2019년도와 2020년도의 년차임을 선납하여야 함에도 2020. 4. 27.에서야 위 2년분의 차임 1,000,000원을 후납하였고, 2021년도 년차임도 2021. 12. 31.에서야 지급하였는바, 이 사건 임대차계약은 이 사건 임대차계약 제7조 제2항에 의해 해지되었으므로, 피고는 원고로부터 임대차보증금 1,000,000원을 반환받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

2) 선택적으로, 이 사건 임대차계약은 2021. 12. 31. 기간만료로 종료되었으므로, 피고는 원고로부터 임대차보증금 1,000,000원을 반환받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

1) 먼저, 이 사건 임대차계약이 2기 이상의 차임 연체를 이유로 해지되었는지 여부에 관하여

살피건대, 피고가 2019년도 및 2020년도 차임을 선납하지 않고 2020. 4. 27.에서야 지급한 사실은 앞에서 본 바와 같으나, 원고가 위와 같은 2기의 차임 연체에도 불구하고 이 사건 임대차계약에 대한 해지를 통지하지 않고, 피고의 이 사건 임대목적물의 사용·수익을 용인한 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고와의 이 사건 임대차계약관계를 존속하겠다는 묵시적 승낙이 있었던 것으로 보인다. 이후 피고가 2021년의 차임의 지급을 연체하기는 하였으나, 이미 앞선 2019년도 및 2020년도의 차임이 2020. 4. 27. 지급된 이상 피고가 2기 이상의 차임을 연체하였다고 볼 수는 없으므로, 이 사건 임대차계약이 차임 연체를 이유로 해지되었다고 볼 수는 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 한편 이 사건 임대차계약이 2021. 12. 31. 기간만으로 종료된 사실에 관하여는 당사자들 사이에 다툼이 없는바, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 임대차보증금 1,000,000원을 반환받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고 주장의 요지

피고는 이 사건 임대차 기간 동안 ① 이 사건 건물에 대한 전체적인 수리비 16,800,000원, 전기공사비 1,150,000원, 난방장치공사비 8,700,000원 합계 37,000,000원을 지출하였고, 이는 이 사건 건물의 보존에 필요한 비용으로서 필요비에 해당하며, ② 이 사건 임대목적물의 잡목제거, 복토 개량 등으로 인한 인건비 및 기타 잡비로 10,800,000원, 돌쪼기 작업으로 인한 4,500,000원, 이 사건 밭에 물을 공급하기 위한 분사기 설치로 인한 급수시설설치공사비 1,150,000원의 합계 26,800,000원을 지출하였고, 이는 이 사건 임대목적물의 효용과 가치를 증가시킨 것으로 유익비(이하 위 필요비와 함께 '이 사건 각 비용'이라 한다)에 해당하는바, 민법 제626조에 의하여 원고는 피고에게 이 사건 각 비용을 지급하여야 하고, 피고는 이 사건 각 비용에 대한 비용상환청구권을 피담보채권으로 하는 유치권자로서 이 사건 건물을 점유할 권원이 있으므로, 원고의 청구는 이유 없다.

나. 판단

1) 임차인이 임대목적물에 필요비를 지출하였거나, 유익비를 지출하고 임대차 종료 시에 그 가액의 증거가 현존하는 경우에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있으나(민법 제626조), 그와 같은

필요비 또는 유익비의 발생 근거가 되는 구체적인 비용 지출 사실과 액수, 그와 같은 비용 지출이 필요비 또는 유익비에 해당한다는 점에 관하여는 이를 주장하는 피고가 구체적으로 입증하여야 하는데, 을 제2호증, 을 제3호증의 각 기재만으로는 원고가 이 사건 임대목적물에 행한 공사의 범위, 내용 및 공사비 등을 특정할 수 없고, 피고가 주장하는 유익비와 관련하여 이 사건 임대차 종료 시에 그 가액의 증가가 현존하고 있다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 더욱이 이 사건 임대차계약서 제8조에서는 '이 사건 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하여야 한다'는 내용을 규정하고 있고 그와 같은 약정은 건물에 지출한 각종 유익비 또는 필요비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 볼 수 있으므로(대법원 2012. 3. 29. 선고 2012다3609 판결 등 참조), 이러한 측면에서 보더라도 이 사건 각 비용을 지출하였음을 전제로 하는 피고의 유치권 항변은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

3) 한편 피고는 제1심에서 원고가 피고의 이 사건 건물의 인도완료시까지 월 200,000원의 부당이득반환을 청구함을 전제로 이 사건 각 비용과 손해배상채무 등의 합계 155,165,000원을 부당이득액에서 공제하거나 상계하여야 한다고 주장하나, 원고가 제1심의 제5회 변론기일에서 위와 같은 부당이득반환 청구 부분을 취하하였고, 피고도 이에 동의한 이상, 피고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용해야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최병준

판사유가형

판사이호영

별지