

부산지방법원 서부지원 2024. 11. 14 선고 2023가단119621 판결 [건물명도]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 하늘누리

담당변호사 신원삼

소송복대리인 변호사 박명수

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인 남문

담당변호사 류승용

변론 종결 2024. 10. 17.

판결 선고 2024. 11. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 (1) 별지 목록 기재 건물을 인도하고, (2) 9,900,000원 및 2024. 6. 22.부터 위 건물의 인도 완료일까지 월 660,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

① 원고는 2021. 2. 17. 피고와 사이에 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 점포'라 한다)을 보증금 10,000,000원, 월차임 600,000원(부가가치세 별도, 매월 22일 선불), 기간 2021. 3. 22.부터 2023. 3. 21.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

그 무렵 원고는 피고에게 이 사건 점포를 인도하였고, 피고는 이 사건 점포를 창고로 사용하였다.

② 피고는 2023. 2. 28. 원고에게 2023. 2. 22. 지급분 월차임을 지급한 후, 더 이상 원고에게 월차임을 지급하지 아니하였다.

③ 원고는 2023. 5. 31. 피고에게 피고의 차임연체액이 3기의 차임액에 달함을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용의 내용증명우편물을 발송하였다.

원고는 2023. 6. 29. 이 법원에 위와 같은 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지가 포함된 이 사건 소장을 제출하였고, 이 사건 소장이 2023. 7. 27. 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 이 사건 임대차계약의 해지 여부

1) 당사자의 주장 가) 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 피고의 차임연체로 인하여 해지되었다.

원고는 2023년 8월 이 사건 점포의 정문을 자물쇠로 잠갔는데, 이는 피고가 잠금장치를 하지 아니한 채 이 사건 점포를 방치하여 물품 도난 및 점포 훼손을 방지하기 위해서였다.

한편 이 사건 점포에는 정문 외에 옆문이 있으므로, 원고가 정문을 자물쇠로 잠갔음에도 피고는 여전히 옆문을 이용하여 이 사건 점포를 사용할 수 있었다.

나) 피고의 주장

피고는 원고 주장의 위 내용증명우편물을 받은 사실이 없다.

원고는 2023년 4월 피고에게 이사를 요구하였고, 이에 피고는 원고에게 이사비를 요구하였다.

그러자 원고는 2023년 4월 일방적으로 이 사건 점포의 정문에 자물쇠를 설치하여 피고로 하여금 이 사건 점포를 사용하지 못하게 하였다. 이에 피고는 원고에게 월차임을 지급하지 않은 것이다.

이 사건 점포의 옆문으로는 지게차를 이용하여 보관 중인 물품을 운반할 수 없어서 피고는 2023년 4월부터 이 사건 점포를 사용하지 못하고 있다.

2) 판단 가) 관련 법리

임대차는 타인의 물건을 빌려 사용·수익하고 그 대가로 차임을 지급하기로 하는 계약이다(민법 제618조). 임대차계약에서 임대인은 목적물을 계약존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다(민법 제623조). 임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무는 임차인의 차임지급의무와 서로 대응하는 관계에 있으므로, 임대인이 이러한 의무를 불이행하여 목적물의 사용·수익에 지장이 있으면 임차인은 지장이 있는 한도에서 차임의 지급을 거절할 수 있다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2016다227694 판결 참조).

나) 이 사건의 경우

을 제2, 4, 5호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 점포의 정문에는 도어락이 설치되어 있으므로, 원고가 굳이 이와 별개로 자물쇠를 설치할 필요가 없는 점, ② 임차인 소유물의 도난 여부는 임대인인 원고가 관심을 가질만한 사항이 아니고, 임차인이 점유 중인 점포의 출입문에 임대인이 단독으로 자물쇠를 설치하는 행위 자체가 매우 이례적인 것인 점 등에 비추어 보면, 피고의 주장과 같이 원고는 2023년 4월 피고의 이 사건 점포의 사용을 방해할 의도로 위와 같이 자물쇠를 설치하였다고 봄이 상당하다.

나아가 갑 제5호증, 을 제5 내지 8호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 점포를 창고로 사용하고 있었는데, 이 사건 점포의 옆문이 정문에 비하여 폭이 좁고 도로에 곧바로 접한 것이 아니어서 옆문만을 통하여서는 지게차를 이용하여 보관 중인 물품을 운반할 수 없는 사실을 인정할 수 있는바, 이에 비추어 보면 피고는 원고의 위 방해행위로 인하여 이 사건 점포를 사용·수익할 수 없었다고 봄이 상당하다.

따라서 2023년 4월부터 이 사건 점포를 사용·수익할 수 없었던 피고로서는 그 무렵부터의 차임의

지급을 거절할 수 있다고 할 것이므로, 피고의 차임 연체를 이유로 한 원고의 위 내용증명우편물 및 이 사건 소장을 통한 해지권 행사는 부적법하다.

그러므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 점포의 인도청구 및 월차임 청구에 대하여

원고는 이 사건 임대차계약이 피고의 차임 연체로 해지되었다고 주장하면서, 피고를 상대로 이 사건 점포의 인도, 2023. 3. 22.부터 2024. 6. 21.까지 15개월 동안의 월차임 합계

9,900,000원(=660,000원 × 15개월) 및 2024. 6. 22.부터 이 사건 점포의 인도 완료일까지 월 660,000원의 비율로 계산한 월차임의 지급을 구한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 해지되었다고 할 수 없으므로, 원고의 위 주장 중 이 사건 점포 인도를 구하는 부분은 이유 없다.

또한 앞서 본 바와 같이 2023년 4월부터 이 사건 점포를 사용·수익할 수 없었던 피고로서는 그 무렵부터의 차임의 지급을 거절할 수 있다고 할 것이므로, 원고의 위 주장 중 월차임의 지급을 구하는 부분도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이성율

별지