수원지방법원 2017. 7. 20 선고 2016가합82269(본소), 2017가합10247(반소) 판결

[임차권존재확인의소 · 건물명도(인도)]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결2017. 6. 15.

판결 선고2017. 7. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 별지 목록 기재 각 부동산을 인도받음과 동시에 원고(반소피고)에게 95,000,000원을 지급하라.

2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 95,000,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각기 각한다.

4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그중 7/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 358,264,300원

및 이에 대하여 이 사건 2016. 11. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하고, 2015. 1. 1.부터 별지 목록 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 4,675,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 모 C는 2004. 8. 5. D과 D 소유의 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이사건 토지'라 한다)에 관하여 보증금 없이 월 차임 3,000,000원, 기간 2년으로, 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 토지와 건물을 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 보증금 100,000,000원, 월 차임 3,000,000원, 기간 2년으로 각 정하여 각 임대차계약(이하 토지와 건물의 각 임대차계약을 합하여 '이 사건 임대차계약이라 한다)을 체결하고, 이 사건 건물에서 식당을 운영하였다. 이 사건 건물에 관한 임대차계약서에는 '본 대지에 신축할 때 임차인은 신축 협의하며 임대인은 신축건물을 임차인에게 우선순위로 임대하기로 한다'는 특약사항이 기재되어 있었다.

나. 원고는 2006. 8. 3. D과 이 사건 임대차계약의 임차인을 원고로 변경하고 이 사건 토지에 관하여 월 차임을 1,700,000원으로, 이 사건 건물에 관하여 보증금을 100,000,000원, 월 차임을 3,300,000원으로 변경하는 내용의 각 임대차계약을 체결하였는데, 위 특약사항은 포함되지 아니하였다. 이후 이 사건 부동산에 관한 각 임대차계약은 계속 갱신되었다.

다. D은 2007. 1. 26. 이 사건 토지의 1/2 지분을 피고에게, 나머지 1/2 지분을 피고의 처 E에게 각 증여하였다.

라. 원고를 대리한 C는 2014. 1. 30. 피고 및 E과 이 사건 토지에 관하여 보증금 없이 월 차임 1,500,000원(부가세별도), 기간 1년으로, D과 이 사건 건물에 관하여 보증금 95,000,000원, 월 차임 3,500,000원(부가세별도), 기간 1년으로 각 정하여 각 임대차계약을 체결하였다. 다만 위

일자에 임대차계약서가 2회 작성되었는데, 처음 작성된 이 사건 건물 임대차계약서(을 제1호증의 2)에는 단서로 "2015. 1. 30.까지 임차인 원고는 계약이 만료 동시에 원상복구하고 건물을 비우는 것으로 정하며 이를 어길 경우 손해배상을 원칙으로 한다"는 내용이, 이 사건 토지 임대차계약서(을 제1호증의 1)에는 단서로 "2015. 1. 30.까지 임차인 원고는 계약이 만료 동시에 주차장 일부 약 200평을 임대기간이 끝난 것으로 하고, 이를 어길 경우 손해배상을 원칙으로 한다"는 내용이 기재되어 있었으나, 나중에 다시 작성된 각 계약서(갑 제4호증의 1, 2)에는 특약사항으로 "본 계약은 재계약으로 연장계약임, 경기침체로 인하여 임대인은 임차인에게 월세 오십만 원을 감액하여 주었으며, 1년 후 재계약시 쌍방합의하여 임대료 조정하기로 한다. 먼저 작성한 계약서는 파기하기로 한다. 본 계약이 유효한 계약임"이라는 내용이 기재되어 있다.

마. 원고는 2015. 1. 4. 이 사건 건물에 '재건축(새단장)으로 새롭게 모십니다'라는 내용의 현수막을 걸어두고 이후 음식점 영업을 하지 않고 이 사건 건물을 비워두었다.

바. 피고는 2015. 8. 13. 원고에게 '원고와 D, 피고, E 간의 임대차계약은 2015. 1. 30.부로 종료되었고 기간 만료 수개월 전에 명도할 것을 요청한 바 있습니다. 2015. 8. 17.까지 조속히 명도하여 주시기 바랍니다'라는 내용이 기재된 '기간 만료에 따른 명도 요청'이라는 제목의 내용증명을 보냈다.

사. D은 2015. 8. 14. 사망하였고, 피고가 협의분할에 의한 상속으로 이 사건 건물을 상속하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 14호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재 및 영상(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지(갑 제14호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 갑 제4호증의 1, 2의 진정성립을 인정할 수 있다. 피고는 갑 제4호증의 1, 2중 각 임대인의 인영이 위조되었다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없다).

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료일에 관하여

1) 원고의 주장 비록 이 사건 임대차계약 기간은 2015. 1. 30.까지이나 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 종료일 이전에 임대차계약을 더 이상 갱신하지 않겠다는 의사를 표시하지 않았고, 원고는 임대인인 D이 '피고가 이 사건 건물을 재건축한 다음 다시 임대해주겠다'고 한 말을 믿고 2015. 1.

4.부터 이 사건 건물에서 음식점 영업을 할 수 없었으므로 법적으로는 원고가 이 사건 부동산을 계속 사용·수익하고 있었던 것으로 보아 임대차의 묵시적 갱신에 관한 요건을 충족한 것으로 보아야 한다. 그러므로 이 사건 임대차계약은 2015. 1. 31.부터 묵시적 갱신에 의하여 임대차기간의 약정이 없는 임대차가 되었다. 그런데 피고와 D이 2015. 8. 13. 원고에게 이 사건 부동산의 인도를 구하는 내용증명 우편을 통하여 이 사건 임대차계약의 종료 의사를 표시하였으므로, 이 사건 임대차계약은 그로부터 6개월이 지난 2016. 2. 13.에 종료되었다.

2) 피고의 주장 피고는 이 사건 임대차계약 종료일인 2015. 1. 30. 이전에 원고에게 여러 차례에 걸쳐 구두로 갱신거절의 의사를 표시하였으므로, 위 종료일에 이 사건 임대차계약이 종료되었다.

3) 판단 살피건대, 민법 제639조 제1항은 '임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다'라고 규정하고 있다. 그런데 원고는 이 사건 임대차계약 종료일인 2015. 1. 30. 당시 이 사건 부동산을 사용·수익하고 있지 않았으므로 이 사건 임대차계약은 계약종료일에 종료되었다고 할 것이다.

D이 위와 같은 말을 하였고, 원고가 이를 믿고 이 사건 부동산을 사용·수익하지 않게 된 것이라고 하더라도 원고가 실제로 이 사건 부동산을 사용·수익하지 않은 이상 임대차계약의 묵시적 갱신의 요건인 이 사건 부동산의 사용·수익을 계속하였다는 요건을 충족한 것으로 볼 수는 없다.

그러므로 이 사건 임대차계약은 2015. 1. 30. 기간 만료로 종료되었다.

나. 임대차보증금 반환 청구에 관하여

1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 의하면 이 사건 부동산에 관한 임대차계약은 2015. 1. 30. 기간 만료로 적법하게 종료되었으므로, 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 원상회복으로서 이 사건 건물에 관한 임대차보증금 95,000,000원을 반환할 의무가 있다.

2) 피고의 공제 항변에 관하여 피고는 임대차보증금에서 원고가 2015. 1. 1.부터 201. 1. 30.까지 지급하지 아니한 차임을 공제하여야 한다고 항변하므로 살피건대, 갑 제5, 11호증의 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 건물의 임대인인 D이 2015. 1.경 원고에게 '피고가 이 사건 건물을 재건축해서 다시 임대해 주겠다'는 취지의 말을 한 사실, 원고는 이를 믿고 음식점을

폐업한 뒤 이 사건 부동산을 비워두고 있는 사실이 인정된다.

그렇다면 원고는 2015. 1. 4.부터 임대인인 D의 말을 믿고 이 사건 부동산을 사용·수익하지 않고 있는 것이므로, 비록 임대차 기간 만료 전이라 하더라도 원고는 이 사건 부동산에 관한 2015. 1. 30.까지의 차임을 부담하지 않는다고 보는 것이 타당하므로 피고의 위 항변은 이유 없다.

3) 피고의 동시이행 항변에 관하여 피고는 피고의 원고에 대한 임대차보증금 반환 채무와 원고의 피고에 대한 이 사건 부동산의 반환의무가 동시이행관계에 있다고 항변하므로 살피건대, 임대차계약의 종료시 임대인의 임대차보증금 반환 의무와 임차인의 임차 부동산 반환 의무는 동시이행관계에 있으므로 피고의 이 부분 항변은 이유 있다.

4) 소결 그러므로 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 임대차보증금 95,000,000원을 지급할 의무가 있다.

다. 부속물 매수 청구에 관한 판단

1) 원고의 주장 원고는 2004. 8. 5. 최초 임대차계약 당시 이 사건 건물에 대하여 건축공사, 전기공사, 설비공사, 토목공사, 도시가스공사, 배관공사, 환풍기공사를 시행하였는데 위 시설들은 이 사건 점포의 사용에 객관적인 편익을 가져오는 것이므로, 피고를 상대로 민법 제646조 제1항에서 정한 부속물매수청구권을 행사한다.

2) 판단 민법 제626조 제2항에서 임대인의 상환의무를 규정한 '유익비'란 임대인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용을 말하고, 민법 제646조에서 건물 임차인의 매수청구권의 대상으로 규정한 '부속물'이란 건물에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건을 말하므로 부속된 물건이 오로지 건물임차인의 특수한 목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 부속물매수청구권의 대상이 되는 물건이라 할 수 없으며 당해 건물의 객관적인 사용목적은 그 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용목적, 기타 건물의 위치, 주위환경 등 제반 사정을 참작하여 정하여지는 것이다(대법원 1991. 10. 8. 선고 91다8029 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 갑 제6 내지 9호증의 각 기재에 의하면 원고 또는 C가 이 사건 건물에 건축공사, 전기공사, 설비공사, 토목공사, 도시가스공사, 배관공사, 환풍기공사를 시행한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 건축공사, 전기공사, 설비공사, 토목공사, 도시가스공사, 배관공사, 환풍기공사로 인한 결과물은 이를 분리하려면 이 사건 건물을 훼손하거나 과다한 비용이 소요될 것으로 보여 이미 건물의 구성부분으로 되어 부합된 것이므로 부속물매수청구의 대상이 되는 물건으로 볼 수 없다.

따라서 원고의 부속물매수청구에 관한 주장은 이유 없다.

라. 일실수입 및 집기 처분 손해배상 청구에 관한 판단

1) 원고의 주장 원고는 D이 원고에게 '피고가 이 사건 건물을 재건축한 다음 다시 임대해 주겠다'는 취지로 한 말을 믿고 2015. 1. 4.부터 음식점 영업을 하지 않았다. 그러나 피고는 지금까지 이 사건 건물을 신축하지 아니함으로써 임대인으로서 원고에게 묵시적 갱신이 된 임대차 기간 중 이 사건 건물을 제공하지 아니하였다. 위와 같은 D의 기망행위, 피고의 의무 위반 행위로 원고는 묵시적 갱신이 된 임대차 기간 중 음식점 영업을 하지 못함으로 인하여 23,280,060원 상당의 이익을 얻지 못하였으며, 음식점 내 집기를 처분하게 되어 77,620,300원의 손해를 입었다. 그러므로 피고는 불법행위 또는 채무불이행을 원인으로 원고에게 위 손해액을 배상할 의무가 있다(다만 집기처분으로 인한 손해배상은 일부 청구로 19,984,240원만 구한다).

2) 판단 이 사건 건물의 임대인인 D이 원고에게 '피고가 이 사건 건물을 재건축한 다음 다시 임대해 주겠다'는 취지의 말을 하였다고 하더라도 원래 이 사건 임대차계약에는 건물 신축과 임대에 관한 특약사항이 있었으나, 그 후의 갱신 과정에서 위 특약사항이 삭제된 것으로 보이는 점, 이 사건 건물의 신축에는 상당한 기간이 소요될 것으로 보이는데, D은 2015. 1.경 위와 같은 취지의 말을 한 후 7개월이 경과한 뒤 사망하였고, 이 사건 건물이 신축되지 않은 것은 D의 사망이라는 예상하지 못한 사정변경이 그 주된 원인으로 보이는 점에 비추어 볼 때, D이 위와 같은 말을 하였다는 점만으로는 D에게 기망의사가 있었다고 단정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한, 원고가 이 사건 건물을 이 사건 변론종결일까지 점유하고 있는 점은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 피고가 임대차 기간 동안(2015. 1. 30.까지) 임대인으로서의 의무를 위반하여 이 사건 건물을 원고에게 제공하지 않았다고 보기도 어렵다.

그러므로 원고의 불법행위 또는 채무불이행에 따른 손해배상에 관한 주장은 손해액 등에 대하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

마. 권리금 상당의 손해배상 청구에 관하여

1) 원고의 주장 상가건물 임대차보호법 제10조의4에 의하면 임대인에게 임차인과 신규임차인 사이의 권리금 수수를 방해하지 못하도록 규정하고 있고, 임대인이 이를 위반한 경우 임차인에게 손해배상을 해주도록 규정하고 있다.

그런데 2015년 무렵 이 사건 부동산에 관한 권리금이 200,000,000원 이상이었고, 만약 피고가 원고에게 이 사건 부동산을 계속 사용할 수 있도록 하여 정상적으로 이 사건 임대차계약이 종료되었다면 신규임차인이 이 사건 부동산을 임차할 경우 신규임차인으로부터 200,000,000원의 권리금을 받을 수 있었을 것임에도, 피고의 채무불이행 및 불법행위로 인하여 시설들이 관리되지 못하고 신규임차인을 구할 수도 없게 되어 원고가 신규임차인으로부터 권리금을 받을 기회를 상실하였으므로, 피고는 원고에게 200,000,000원의 손해를 배상할 의무가 있다.

2) 판단 살피건대, ① 권리금 회수기회 보호 등에 관한 상가건물 임대차보호법 제10조의4 규정은 2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정된 상가건물 임대차보호법에서 처음 도입된 규정으로 위 법 시행일인 2015. 5. 13. 당시 존속 중인 임대차부터 적용되는 바(위법 부칙 제3조), 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 2015. 1. 30. 종료되었으므로 이 사건 임대차계약에는 위 상가건물 임대차보호법 제10조의4 규정이 적용되지 않는 점, ② 앞서 본 바와 같이 피고에게 원고가 주장하는 바와 같은 불법행위 책임 또는 채무불이행 책임이 인정되지 않는 점, ③ 원고의 주장은 이 사건 임대차계약 종료 이후 피고와 신규임차인이 이 사건 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하면서 원고가 신규임차인으로부터 위 권리금을 수령할 것이라는 점을 전제로 하는 것인데, 원고가 권리금을 수령할지 여부가 확실하다는 점을 인정할 증거가 없는 점 등을 종합하면 원고의 주장을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 권리금 상당의 손해배상에 관한 주장은 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 부동산 인도 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 의하면 이 사건 부동산에 관한 임대차계약은 2015. 1. 30. 기간 만료로 적법하게 종료되었으므로, 원고는 피고에게 특별한 사정이 없는 한 원상회복으로 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 원고의 동시이행항변에 관한 판단 한편 원고는 피고로부터 임대차보증금을 반환받을 때까지 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지의 동시이행의 항변을 하므로 살피건대, 임대차계약의 종료시 임대인의 임대차보증금 반환 의무와 임차인의 임차 부동산 반환 의무는 동시이행관계에 있고, 앞서 본 바와 같이 피고가 지급해야 할 임대차보증금은 95,000,000원이므로, 피고의 위 임대차보증금 반환의무는 원고의 이 사건 부동산 인도의무와 동시이행의 관계에 있다 할 것이므로, 원고의 동시이행항변은 이유 있다.

3) 소결 그러므로 원고는 피고로부터 임대차보증금 95,000,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 차임 및 차임 상당의 부당이득반환 청구에 관한 판단

1) 2015. 1.분 차임 청구에 관한 판단 피고는 원고가 2014. 12. 31. 월 차임 5,500,000원을 지급한 후 이 사건 임대차계약기간 내인 2015. 1.분 차임을 지급하지 않았으므로, 원고는 피고에게 차임 5,500,000원 중 4,675,000원[= 이 사건 건물의 월 차임 3,850,000원 + 이 사건 토지의 월 차임 중 피고의 지분(1/2) 상당인 825,000원]을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 원고는 2015. 1. 4.부터 임대인인 D의 말을 믿고 이 사건 부동산을 사용·수익하지 않고 있어, 원고는 임대차 기간 만료 전이라 하더라도 이 사건 부동산에 관한 2015. 1. 30.까지의 차임을 부담하지 않는다고 보는 것이 타당하므로 피고의 이 부분 차임 청구는 이유 없다.

2) 차임 상당의 부당이득반환 청구에 관한 판단 가) 피고의 주장

피고는 원고가 임대차기간이 종료되었음에도 불구하고 계속 이 사건 부동산을 인도하지 않음으로 인하여 차임 상당의 부당이득을 얻고 있으므로, 원고는 피고에게 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 매월 4,675,000원[= 이 사건 건물의 월 차임 3,850,000원 + 이 사건 토지의 월 차임 중 피고의 지분(1/2) 상당인 825,000원]의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나) 판단

법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어서 이득이라 함은 실질적인 이익을 가리키는 것이므로 법률상 원인 없이 건물을 점유하고 있다 하여도 이를 사용·수익하지 않았다면 이익을 얻은 것이라고 볼 수 없는 것인바, 임차인이 임대차계약 종료 이후에도 동시이행의

항변권을 행사하는 방법으로 목적물의 반환을 거부하기 위하여 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립되지 않는다(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다45202 판결 참조).

살피건대, 원고가 이 사건 임대차계약 종료일인 2015. 1. 30. 이후 이 사건 부동산을 본래 임대차계약의 목적에 따라 사용·수익하여 실질적인 이득을 얻었음을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 부당이득반환 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 나머지 본소 청구 및 피고의 나머지 반소 청구는 각 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사마은혁

판사허정훈

판사전혼자

별지