

수원지방법원 2024. 11. 7 선고 2021나91773 판결 [건물명도(인도)]

재판경과

수원지방법원 2024. 11. 7 선고 2021나91773 판결

수원지방법원 2021. 9. 9 선고 2019가단553109 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 백건

피고, 항소인1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이세원

피고들 소송복대리인 변호사 이예지

변론 종결 2024. 10. 17.

판결 선고 2024. 11. 7.

제1심판결 수원지방법원 2021. 9. 9. 선고 2019가단553109 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고들은 공동하여 원고에게 2,700,000원 및 2020. 11. 2.부터 2022. 2. 23.까지 월 1,050,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 2019. 9. 9.부터 2022. 2. 23.까지 월 1,500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라1) (원고는 제1심에서 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 공동하여 2019. 9. 9.부터 별지 목록 기재 부동산 인도 완료일까지 월 1,500,000원의 비율로 계산한 돈의 지급을 구하다가, 피고들이 2022. 2. 23. 위 부동산을 인도하자 이 법원에서 인도를 구하는 부분을 취하하고 나머지 금전의 지급을 구하는 것으로 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 각 고치는 외에는 제1심판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결문 제3쪽 글상자 안의 내용을 다음과 같이 고친다.

1. 원고가 이 사건 피씨방 내 점유하고 있는 공간에서 발생하는 시설 및 관리로 발생하는 안전(시설물

포함) 등의 모든 문제에 대해서는 일체의 책임을 다한다. (유료게임 사용 금함. 개인계정 사용. 통신 5회선에 대해 관리를 받는다. 특별한 상황 발생 공사에 협조함)

2. 원고는 이 사건 피씨방 영업 및 운영상 영업기간 중 사업자등록증 공동사업자 E가 분리되고 원고(단독사업자)로 변경된 사항으로 발생하는 문제에 대해 책임진다.

3. 원고는 이 사건 피씨방 영업 및 일체의 권한과 권리 기간을 당초 최초 계약일로부터 3년간으로 정하였으나, 이 사건 피씨방의 통신 및 유료게임 등 대략 8개월 이상의 약정기간을 유지 운영하여야 하는 비용/운영상의 경제적 문제로 인수자 피고들에게 앞서 정한 계약기간을 3년(최초계약)에서 4년으로 연장하는데 합의하고, 인수자의 요청에 따라 1년 단위로 추가 연장할 수 있다.

4. 보증금 5,000,000원은 최초계약서에 명기된 일자에 지급하고 나머지 잔금 5,000,000원에 대해서는 2020. 1월 말에 지급하는 것으로 변경한다. 또한, 이 사건 피씨방 운영상 발생된 제반경비(세금, 통신료, 관리비, 기타 공과금 등)에 대해서는 재합의 기준일까지 정리하여 인수자가 정상적인 영업 활동을 할 수 있도록 책임지고 해결한다.

○ 제1심판결문 제3쪽 글상자 아래 제6행 "[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지"를 "[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지"로 고친다.

2. 청구원인에 관한 판단

살피건대, 피고들이 3기 이상의 차임 지급을 연체한 사실은 앞서 본 바와 같고, 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하는 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 소장부분이 2019. 10. 10. 피고 B에게, 2019. 11. 1. 피고 C에게 각 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이 사건 임대차계약은 이 사건 소장 부분의 최종 송달일인 2019. 11. 1. 적법하게 해지되었다.

한편, 임대차계약이 종료되면 임차인은 그 목적물을 반환하고 임대인은 연체차임을 공제한 나머지 보증금을 반환해야 한다. 이러한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행관계에 있으므로, 임대인이 임대차보증금의 반환의무를 이행하거나 적법하게 이행제공을 하는 등으로 임차인의 동시이행항변권을 상실시키지 않은 이상, 임대차계약 종료 후 임차인이

목적물을 계속 점유하더라도 그 점유를 불법점유라고 할 수 없고 임차인은 이에 대한 손해배상의무를 지지 않는다. 그러나 임차인이 그러한 동시이행항변권을 상실하였는데도 목적물의 반환을 계속 거부하면서 점유하고 있다면, 달리 점유에 관한 적법한 권원이 인정될 수 있는 특별한 사정이 없는 한 이러한 점유는 적어도 과실에 의한 점유로서 불법행위를 구성한다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2019다252042 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 피고들이 2019년 3월, 6월, 7월, 8월 차임 합계 6,000,000원을 미지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고는 보증금 5,000,000원에서 이를 공제한다고 주장하고 있어 이 사건 임대차계약이 해지될 당시인 2019. 11. 1. 연체차임을 공제한 나머지 보증금이 남아 있지 않음은 계산상 분명하다(피고들은 이에 대해 2019년 3월경에는 대청소, 시설 수리, 원고의 물품 정리 등의 사유로 이 사건 피씨방의 정상적 운영이 불가능한 상태여서 원고와 피고들 사이에 2019년 3월분 차임은 지급하지 않는 것으로 합의하였다거나, 피고들이 지급한 보증금은 10,000,000원이라고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다). 즉 원고가 피고들에게 반환하여야 할 임대차보증금이 없으므로, 피고들은 이 사건 임대차계약이 종료된 다음 날인 2019. 11. 2.부터 원고가 이 사건 건물을 인도받았다고 자인하는 2022. 2. 23.까지 이 사건 부동산을 불법으로 점유하였다고 봄이 상당하다.

나아가 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 임대차계약 종료 이후 이 사건 부동산에 관한 차임 상당액은 이 사건 임대차계약에서 정한 바와 같이 월 1,500,000원일 것으로 추인되므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 공동하여 원고에게 원고가 구하는 2019. 9. 9.부터 2022. 2. 23.까지 월 1,500,000원의 비율로 계산한 차임 및 그 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 주장

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결문 제5쪽 제11-13행을 삭제하고, 같은 쪽 제14행 "3)"을 "2)"로 고치는 외에는 제1심판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 판단

임대차계약에 있어서 목적물을 사용수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임 지급 의무는 상호 대응관계에 있는 것이므로 임대인이 목적물에 대한 수선의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 전혀 사용할 수 없을 경우에는 임차인은 차임 전부의 지급을 거절할 수 있으나 수선의무불이행으로 인하여 부분적으로 지장이 있는 상태에서 그 사용수익이 가능할 경우에는 그 지장이 있는 한도 내에서만 차임의 지급을 거절할 수 있을 뿐 그 전부의 지급은 거절할 수 없는 것이므로 위 한도를 넘는 차임의 지급거절은 채무불이행이 된다(대법원 1989. 6. 13. 선고 88다카13332, 13349 판결 참조).

살피건대, 을 제15호증의 기재, 이 법원의 감정인 F의 감정결과 및 이 법원의 위 감정인에 대한 사실조회회신결과에 의하면, 이 사건 피씨방 직상부에 위치한 건물 공용부의 하자로 인해 2019. 3.경부터 2019. 7.경까지 사이에 누수현상이 있었던 사실, 이 사건 피씨방 천장에는 특정부분에 한정되는 것이 아니라 전반적인 부분에서 누수에 따른 수침피해 및 오염된 상태가 확인된 사실, 이 사건 임대차계약 무렵부터 원고는 이 사건 피씨방 일부를 구획하여 본인 사무실 용도로 사용해왔으며 이는 다중이용업소법의 안전관리에 관한 특별법 제9조 제3항 제2호 위반에 해당하여 과태료 처분의 대상이 되는 사실이 인정되기는 한다. 그러나 을 제3 내지 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함) 등 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고들 주장의 목적물 하자, 원고의 적극적 방해행위로 인해 피고들이 이 사건 피씨방을 전혀 사용할 수 없었다거나 이로 인해 피씨방 운영을 전면 중단하기에 이르렀다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 즉 피고들 주장과 같은 원고의 일부 수선의무 불이행이 있었다 하더라도 그로 인해 사용수익이 전면 불가능해졌다고 보기 어렵고, 가사 부분적 지장이 있었다 하더라도 그 범위를 특정할 수 없는 상태에서 피고들은 차임 전부의 지급을 이행하지 아니하였으므로, 이는 피고들의 채무불이행 인정에 방해가 되지 않는다 할 것이다.

다만, 이 사건 임대차계약 종료 이후 불법점유로 인정되는 기간에 대하여 피고들이 원고에게 배상하여야 할 손해의 범위에 관하여 보건대, 이 사건 분리공간, 사업자명의 등 변경 등의 문제를 둘러싸고 원고와 피고들이 일부 갈등을 빚은 것으로 보이는 점, 피고들이 2019. 8.경부터는 이 사건 피씨방을 사실상 운영하지 않은 것으로 보이는 점 등 피고들이 불법 점유에 이르게 된 경위, 점유를 통해 얻은 이익의 정도, 손해의 공평 부담이라는 손해배상제도의 취지 등 제반 사정을 참작하여

공평의 원칙상 피고들의 책임을 70%로 제한함이 상당하다.

따라서 피고들은 공동하여 원고에게, 원고가 구하는 바에 따라 2019. 9. 9.부터 이 사건 임대차계약 종료일인 2019. 11. 1.까지 이 사건 임대차계약에서 정한 월 1,500,000원의 비율로 계산한 연체 차임 2,700,000원[= 1,500,000원 × (1개월 + 24/30월)] 및 이 사건 임대차계약 종료일 다음날인 2020. 11. 2.부터 이 사건 부동산 인도 완료일인 2022. 2. 23.까지 월 1,050,000원(= 월 1,500,000원 × 70%)의 비율로 계산한 차임 상당 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 하는바, 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다(이 법원에 이르러 취하된 부분에 관한 제1심판결은 실효되었다).

재판장판사이효진

판사박미리

판사안동철

별지

1) 이와 같이 선행한다.