

인천지방법원 2024. 4. 3 선고 2023나64778 판결 [건물명도 등]

재판경과

인천지방법원 2024. 4. 3 선고 2023나64778 판결

인천지방법원 부천지원 2023. 5. 23 선고 2022가단6098 판결

전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

변론종결 2024. 3. 13.

판결선고 2024. 4. 3.

제1심판결 인천지방법원 부천지원 2023. 5. 23. 선고 2022가단6098 판결

주문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고로부터 44,500,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용은 각자 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 6호증의 각 기재 또는 영상과 변론 전체의 취지에 의하면 ① 원고는 2017. 10. 14. 피고와 사이에 피고로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 50,000,000원, 임대차기간 2019. 12. 14.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결한 사실(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다), ② 이후 이 사건 임대차계약이 두 차례 묵시적으로 갱신되었고, 2021. 12. 14.경 이루어진 두 번째 묵시적 갱신으로 임대차기간이 2023. 12. 14.까지로 연장된 사실, ③ 원고는 2022. 2. 5.경 피고에게 3개월 후에 이 사건 부동산에서 퇴거하여 달라는 요청을 하였고, 피고는 2022년 5월경 원고에게 “2022년 7월까지의 퇴거하여 주겠다”고 답신하면서 이사를 위한 보증금 지급을 요구한 사실, ④ 원고는 2022. 5. 16. 피고에게 피고의 이사를 위한 보증금 명목으로 5,500,000원을 송금하였고 피고는 “신경써 보내주셔서 감사합니다”라는 말과 함께 위 돈을 수령한 사실, ⑤ 피고는 당심 변론종결일 현재까지 이 사건 부동산에서 퇴거하지 아니한 사실 등을 인정할 수 있다.

위 인정사실을 종합하면 이 사건 임대차계약은 피고가 이사를 위한 명목으로 보증금 일부를 수령한 2022. 5. 16.경 합의해지되었다고 할 것이므로, 피고는 그에 따른 원상회복으로 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 대한 판단

가. 합의해지 의사표시의 하자 주장

피고는, 원고로부터 2022. 5. 16. 피고의 이사를 위한 보증금 명목으로 5,500,000원을 받은 사실이 있고 그 무렵 원고에게 이 사건 부동산에서 나가겠다는 내용의 문자를 보낸 사실도 있지만, 이는 원고가 피고에게 계속해서 이 사건 부동산에서 나가라는 내용으로 문자를 보내는 등 성화를 하며 괴롭히자 이를 모면하기 위한 행동으로서 피고의 진의에 기한 의사표시가 아니고 강박에 의한 의사표시에 가깝다는 취지로 주장하므로 살피건대, 앞서 본 증거들이나 피고가 제출하는 다른 증거들만으로는 피고의 위 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거나 자료가 없다(피고가 원고에게 보낸 문자 내용을 보더라도 그러한 내용이 단지 괴롭힘을 모면하기 위한 내용이라고 보기는 어려워 보인다). 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 임대차계약 갱신 주장

피고는, 이 사건 임대차계약은 2023. 12. 14. 만료 예정으로 존속하던 중 피고가 2023. 8. 11.자 준비서면 부분 송달로써 주택임대차보호법 제6조의 3에 따른 계약갱신요구권을 행사함으로써 적법하게 갱신되었다고 주장한다.

그러나 이 사건 임대차계약이 2022. 5. 16. 합의해지된 사실, 피고의 합의해지에 의사표시의 하자 등이 인정되지 않음은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 임대차계약은 2022. 5. 16. 이미 해지되어 종료되었으므로 이 사건 임대차계약이 유효하게 존속함을 전제로 한 피고의 2023. 8. 11.경 계약갱신 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 동시이행 항변(예비적 주장)

피고는, 설령 이 사건 임대차계약이 합의해지된 것이 사실이라 하더라도 보증금 잔액 44,500,000원을 지급받기 전까지는 이 사건 부동산을 인도할 수 없다고 항변한다. 이 사건 임대차계약의 합의해지에 따른 피고의 보증금반환의무와 원고의 임차목적물 반환의무는 동시이행 관계에 있으므로, 피고의 위 항변은 이유 있다.

라. 소결

피고는 원고로부터 보증금 잔액 44,500,000원(= 보증금 50,000,000원 - 기 반환액 5,500,000원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 일부 결론이 다른바, 이 법원에서의 피고의 동시이행 항변을 받아들여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다(동시이행 항변을 받아들이는 점을 고려하여 소송총비용은 각자 부담으로 한다).

재판장 판사 윤정인, 판사 유성혜, 판사 서희경

별지