

전주지방법원 2024. 11. 13 선고 2023나18754 판결 [건물명도]

재판경과

전주지방법원 2024. 11. 13 선고 2023나18754 판결

전주지방법원 2023. 9. 20 선고 2022가단14990 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 해법

담당변호사 민병한

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 유길종

변론종결 2024. 9. 25.

판결선고 2024. 11. 13.

제1심판결 전주지방법원 2023. 9. 20. 선고 2022가단14990 판결

주문

1. 당심에서 감축된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로

연결하는 선내 (가)부분 150㎡을 인도하라.

나. 피고는 원고에게 8,400,000원과 이에 대하여 2023. 10. 19.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2023. 10. 1.부터 위 가.항 기재 건물부분의 인도 완료시까지 월

2,100,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

3. 제1의 가., 나.항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다(원고는 당심에서 청구취지를 감축하였고 항소취지도 그 범위 내에서 감축되었다).

이 유

1. 인정되는 사실

가. 원고는 자신의 소유인 별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결하는 선내 (가)부분 150㎡(이하 ‘이 사건 건물 부분’)에 관하여 피고에게 임대차보증금을 4,000만 원, 차임을 월 190만 원(부가가치세 별도, 후불로 매월 30일 지급)에 임대차기간은 2022. 9. 7.까지로 하여 임대하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차’)을 체결하였다.

나. 그 무렵 피고는 원고에게 임대차보증금 4,000만 원을 지급하고 이 사건 건물 부분을 인도받아 ‘C’라는 상호의 음식점 영업을 하였으며, 원고가 이 사건 임대차에 따른 209만 원이 아닌 210만 원을 월 차임으로 지급할 것을 요구하자 피고는 원고에게 월 차임으로 210만 원씩을 지급하였다.

다. 피고는 2021. 7.까지 월차임으로 210만 원씩을 지급하다가 2021. 8.부터 지급하지

아니하였는데, 그럼에도 원고는 피고에게 이 사건 임대차와 관련하여 2021. 8.부터 2022. 12.까지

임대료로 매월 각 공급가액 190만 원, 세액 19만 원으로 된 부가가치세 세금계산서를 발행한 뒤 교부하였다.

원고는 2023. 1.부터는 이 사건 임대차와 관련해 세금계산서를 교부하지 아니하였다.

라. 피고는 원고에게 2023. 4. 18. 410만 원, 2023. 6. 27. 210만 원을 각 입금하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증, 을 제1, 10, 11호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 당사자의 주장과 판단

가. 당사자의 주장

(1) 원고

주위적으로 피고는 원고에게 2021. 8. 이후 차임을 지급하지 않고 있어 이 사건 소를 제기할 당시 3기 이상 차임이 연체되었으므로, 이 사건 소의 제기로 이 사건 임대차계약을 해지하며, 이에 따라 이 사건 건물 부분의 인도와 차임 상당 부당이득의 지급을 구하고, 피고가 주장하는 임대차보증금에서 월 차임 공제 합의를 한 바 없다.

예비적으로 피고가 주장하는 월 차임 공제 합의가 있었다고 하더라도 원고는 2023. 1.부터는 세금계산서를 발행하지 않아 보증금에서 월 차임을 공제할 의사가 없음을 명백히 했으므로 2023. 10. 11. 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달로 3기 이상 월 차임 미지급을 이유로 이 사건 임대차를 해지한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물 부분을 인도하고, 주문 1.의 나.항 기재와 같이 차임 상당 부당이득 또는 손해금을 지급해야 한다.

(2) 피고

주위적 주장에 대하여는 2021. 9. 6.경 당시 코로나가 장기화 되면서 피고 운영 음식점의 매출이 줄어들어 월 차임을 임대보증금에서 공제하여달라고 원고에게 호소하였고 원고가 이를 받아들여 2021. 8.부터 월 차임은 임대차보증금에서 공제하기로 합의하여 누수 문제로 다툼이 생기기 전까지는 차임 지급을 독촉한 바도 없으며, 피고가 2022. 7. 18. 준비서면의 송달로 이 사건 임대차의 갱신을 요구하였으므로 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법') 제10조 제3항에 따라

이 사건 임대차는 갱신되었으므로 이유 없다.

예비적 주장에 관하여 보면 원고가 차임 지급에 대한 세금계산서의 교부를 거절하고 계약기간의 만료를 주장하며 임대료의 수령을 명시적으로 거절하였기 때문에 월 차임을 지급하지 못한 것에 불과하며, 차임연체를 이유로 이 사건 임대차를 해지하는 것은 신의칙에 반하는 행위이다. 또한 당시 임대차 보증금은 당사자 사이의 협의가 이루어지지 않아 지급하지 못한 상태여서 지급하지 못한 것에 불과하여 원고의 예비적 주장도 이유 없다.

나. 판단

(1) 주위적 주장에 대한 판단

피고가 2021. 8.부터 월 차임을 지급하지 않음에도 원고가 2022. 12.경까지 월 차임에 대한 부가가치세 세금계산서를 발급하여 피고에게 교부한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제3호증의 기재에 의하면 원고가 월 차임을 미지급한 것을 문제 삼았던 것은 2022. 3. 16.경으로 그것도 누수와 관련해서 부가적으로 언급한 것에 불과한 사실이 인정되는 바, 그렇다면 원고와 피고 사이에 2021. 8.경 코로나 장기화로 인한 매출 부진을 호소한 피고의 요구에 따라 이 사건 임대차의 월 차임을 임대차보증금에서 공제하는 방식으로 지급하는 것으로 당사자 사이에 합의가 이루어졌다고 봄이 상당하므로 이 사건 소 제기 시점인 2022. 5. 18.경에 3기 이상 차임 연체를 이유로 한 원고의 주위적 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 예비적 주장에 대한 판단

예비적 주장에 관하여 살피기에 앞서 이 사건 임대차의 2022. 9. 7. 이후 상황에 관하여 본다. 이 사건 임대차가 2022. 9. 7.을 만기로 하고 있고, 실제 월 차임은 210만 원인 사실, 원고와 피고 사이에 2021. 8.부터 코로나 장기화로 인한 매출부진을 호소한 피고의 요구로 이 사건 임대차의 임대차보증금에서 월 차임을 공제하기로 합의한 사실, 피고가 이 사건 소송 중 2022. 7. 18.자 준비서면의 송달로 이 사건 임대차의 갱신요구를 한 사실은 앞서 본 바와 같은 바, 그렇다면 상가임대차보호법 제10조 제2항에 따른 피고의 갱신요구에 따라, 같은 법 제10조 제3항에 의하여 동일한 조건으로 이 사건 임대차가 갱신되었다고 할 것이어서 임대차보증금 4,000만 원, 월 차임

210만 원으로 하여 이 사건 임대차는 갱신되었다고 보아야 할 것이며, 다만 임대차보증금에서 월 차임의 공제 특약은 피고의 임대차보증금의 추가지급에 의한 임대차보증금의 존재와 그 존속기간에 관한 원, 피고의 합의를 전제(코로나로 인한 영업부진이 이유였으므로 그 공제합의가 영구적이지 않음은 피고도 인정하고 있다)로 유효한 상태였다고 보아야 한다.

그런데 앞서 본 증거에 의하면 이 사건 임대차의 임대차보증금은 2023. 2.경 모두 미지급 월 차임으로 공제되어 10만 원만 남았던 사실, 원고가 2023. 1.경부터는 부가가치세 계산서의 발급을 거절하여 더 이상 공제를 허용하지 않을 의사를 명백히 한 사실, 피고가 이 사건 임대차에 따른 임대차보증금 4,000만 원의 지급의사를 보인 바는 없는 사실(피고는 임대차보증금에 관한 협의가 이루어지지 않아 이를 미지급하였다고 주장하나 피고가 임대차보증금의 액수나 그 지급에 관해 구체적인 제안을 했다고 볼 아무런 증거가 없다)이 각 인정되며, 피고가 원고에게 지급한 월 차임 또는 그 상당 금액인 620만 원을 모두 미지급 월 차임에서 공제한다고 하더라도 2023. 9.까지 미지급 월 차임 액수는 840만 원에 이르렀다고 할 것이어서, 이 사건 임대차는 3기 이상 월 차임 미지급을 이유로 한 2023. 10. 11. 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달로 해지되었다고 할 것이다. 그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 건물 부분을 인도하고, 8,400,000원과 이에 대하여 2023. 10. 11. 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달일 다음 날인 2023. 10. 19.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 의한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 2023. 10. 1.부터 위 가.항 기재 건물부분의 인도 완료시까지 점유상당 부당이득 내지 손해금인 월 2,100,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

다음으로 원고가 세금계산서의 교부를 거절하고 계약기간의 만료를 주장하며 임대료의 수령을 명시적으로 거절하고 있어 피고가 월 차임을 미지급한 데 정당한 사유가 있거나 원고의 3기 이상 월 차임 미지급을 원인으로 한 이 사건 임대차 해지가 신의칙에 위반한 행위인지에 관하여 본다.

을 제9호증의 기재에 의하면 피고가 2023. 7. 21. 원고에게 2023. 1.부터 5.까지의 월 차임에 대한 세금계산서를 보내달라는 문자 메시지를 보냈는데 원고가 '임대료가 미납되었고 계약기간이 만료되어 임대료도 보낸 것을 반환하겠다'는 취지로 답한 사실은 인정되나, 원고와 피고 사이의 임대차보증금으로부터 월 차임 공제 합의는 피고의 주장에 의해도 영구적인 것으로 볼 수 없고

어디까지나 코로나로 인한 매출 부진에 따라는 일시적 합의로 그것도 임대차보증금의 존재를 전제로 하는 것인데, 이 사건 임대차에 따른 임대차보증금은 2023. 2.경에는 모두 미지급 월차임에서 공제되어 남아 있지 않았던 점, 피고는 모두 공제된 임대차보증금 또는 그 일부라도 지급하거나 그에 관한 협의를 제안한 바도 없었으며, 임대차보증금이 모두 소멸한 뒤에도 월 차임을 이 사건 임대차에 따라 제대로 지급하지 않았던 점을 종합해 보면 피고가 이 사건 소송 진행 중인 2023. 7.경 월차임 미지급과 이 사건 임대차의 원래 기간이 만료되었음을 이유로 세금계산서 발급을 거부하였다거나 피고가 지급한 돈을 반환하겠다고 한 사정만으로 피고의 월 차임 미지급이 정당한 사유가 있거나 원고의 3기 이상 월 차임 미지급을 원인으로 한 이 사건 임대차 해지가 신의칙에 위반한 행위로 볼 수 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 당심에서 감축된 청구를 포함하여 제1심판결을 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 설민수, 판사 고연금, 판사 송인우

별지