

대구지방법원 2024. 12. 10 선고 2023가단12279 판결 [건물명도]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이진안(소송구조)

피고B

소송대리인 변호사 이대찬

변론 종결2024. 11. 12.

판결 선고2024. 12. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지1 기재 건물 중 1층을 인도하고,
나. 2023. 6. 20.부터 위 가.항 기재 건물의 인도완료일까지 월 8,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 5. 20. 피고와 별지1 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 2, 3층 부분을 임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 5,000,000원(부가가치세 별도, 매월 20일 선불로 지급), 임대차기간 2022. 8. 20.부터 2025. 8. 19.까지로 정하여 임대하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 피고는 그 무렵부터 이 사건 건물 중 2, 3층에서 'C'이라는 상호로 의료 기기 제조 공장을 운영하고 있다.

나. 원고는 위 임대차기간 중인 2023. 2. 20.경 피고와 이 사건 건물 중 1층 부분(이하 '이 사건 계쟁부분'이라 한다)을 차임 월 8,000,000원(부가가치세 별도, 매월 20일 선불로 지급)에 임대하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약 체결일 무렵, 원고는 피고에게 이 사건 계쟁부분을 인도하였고, 원고와 피고는 피고가 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 80,000,000원을 2023. 6. 20.까지 지급하기로 약정하였다.

다. 그럼에도 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 전액과 2023. 6. 20. 지급분부터의 차임을 지급하지 않았다.

라. 이에 원고는 2023. 10. 12. 피고에게 위 다.항 기재 임대차보증금 및 차임 미지급을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하고 이 사건 계쟁부분의 인도를 요구하는 취지의 내용증명우편을 발송하였다.

마. 한편, 이 사건 계쟁부분에는 현재 피고 소유의 원자재 및 기계 등이 그대로 보관되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7, 8, 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 쟁점에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료

1) 인정되는 종료사유 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 늦어도1) 피고의 3기 이상 차임 연체 등을 이유로 한 원고의 해지 의사표시가 포함된 이 사건 소장부분이 피고에게 송달되었음

기록상 명백한 2023. 12. 1.경 적법하게 종료되었다고 봄이 타당하다.

2) 피고의 주장에 대한 판단 가) 피고의 주장 요지

피고는 이 사건 계쟁부분에서 식자재 식품공장을 운영하기 위하여 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 원고도 피고의 임차목적에 알고 있었다. 그런데 이 사건 건물은 대구광역시 고시에 의하여 식품과 관련된 업종을 할 수 없도록 제한되어 있고, 원고는 위 용도제한 사실 또한 알고 있었음에도 이를 숨기고 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 위와 같은 용도제한으로 인하여 피고는 이 사건 계쟁부분의 임차목적에 달성할 수 없으므로, 이 사건 임대차계약은 민법 제627조 제2항 또는 원고의 채무불이행을 이유로 한 피고의 2023. 9. 20.자 내용증명우편의 발송으로 그 무렵 해지되었다.

나) 판단

(1) 우선, 민법 제627조2) 제2항은 임차물의 일부가 사용, 수익을 할 수 없는 때에 관한 것으로서 임차물 전부에 대한 사용, 수익이 불가능하다는 피고 주장의 해지사유에 관한 법률상 근거가 될 수 없으므로, 위 법률규정에 따른 피고의 해지 주장은 이유 없다.

(2) 다음으로, 이 사건 임대차계약과 관련하여 원고가 이 사건 계쟁부분을 식자재 식품공장 용도로 사용할 수 있는 상태로 피고에게 제공할 의무를 불이행하였는지 여부에 관하여 살피건대, 원고가 이 사건 임대차계약 체결 이후 피고가 이 사건 계쟁부분에서 식자재 식품공장을 운영할 수 있도록 협조한 것으로는 보이지만, 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약에 관하여 작성된 각 임대차계약서(갑 제1, 10호증, 을 제2호증)에 피고 주장 임차목적에 관한 기재가 전혀 없는 점, 피고가 주요증거로 들고 있는 녹취록(2023. 3. 13.자 대화, 갑 제3호증)에도, 피고가 계약 체결 후인 2023. 3. 13. 원고에게 이 사건 계쟁부분 용도변경의 필요성을 알리고 설계도면의 확보를 요청한 것에서 더 나아가 원고와 피고가 피고 주장의 임차목적에 전제로 임대차계약을 체결하였다는 취지의 대화내용은 포함되어 있지 않은 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 임대차계약이 피고가 이 사건 계쟁부분을 식자재 식품공장 용도로 사용하는 것을 내용으로 하여 체결되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 피고의 해지 주장도 이유 없다.

나. 피고의 이 사건 계쟁부분 인도 의무

위와 같이 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되어 종료된 이상 임차인인 피고는 임대차계약 종료에 따른 원상회복의무의 이행으로 임대인인 원고에게 이 사건 계쟁부분을 인도할 의무가 있다.

다. 피고의 연체 차임 내지 손해배상금 지급의무

1) 피고가 원고에게 2023. 6. 20. 지급분부터 현재까지 이 사건 임대차계약에 따른 차임 8,000,000원(부가가치세 별도)을 그 지급기일에 지급하지 않은 사실, 피고가 여전히 피고 소유의 원자재 및 기계 등을 적치하여 이 사건 계쟁부분을 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 임대차계약 종료 이후 이 사건 계쟁부분에 관한 차임 상당액은 원래의 차임과 동일할 것으로 추인되므로, 피고는 원고에게 2023. 6. 20.부터 이 사건 계쟁부분의 인도완료일까지 월 8,000,000원의 비율로 계산한 연체 차임 내지 차임 상당 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는, 2024. 5. 말경까지 이 사건 계쟁부분 중 별지2 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 부분에 한하여 점유를 하였으므로 이에 관한 차임 상당 손해배상금만을 지급할 의무가 있다는 취지로 주장하나, 갑 제8호증의 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 변론종결일 현재 여전히 피고가 적치한 원자재 및 기계 등으로 인하여 이 사건 계쟁부분 전체를 타에 임대하는 등 점유·사용하지 못하고 있는 것으로 보일 뿐이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.3) 피고는 또한, 계약금 50,000,000원과 2023. 5. 22.까지 지급한 이 사건 임대차계약의 차임 24,000,000원의 반환채권을 자동채권으로 하는 상계항변을 하고 있으나, 피고가 원고에게 위 50,000,000원을 지급하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 피고의 귀책사유로 인하여 2023. 12. 1.경 해지된 이상 원고가 해지 전 유효하던 이 사건 임대차계약에 따라 피고로부터 지급받은 차임을 피고에게 반환할 법률상 의무는 없으므로,4) 피고의 상계항변도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박상인

별지

1) 피고가 원고의 해지 의사표시가 포함된 2023. 10. 12.자 내용증명우편의 수령사실을 명시적으로

다투고 있지는 않지만, 위 내용증명우편(갑 제2호증 제3면)에 수신인으로 피고의 이름이 아닌 'D'이라는 이름이 기명되어 있고, 수기로 "이름 틀려서 수취 거부"라는 내용이 기재되어 있으므로, 위 내용증명우편은 피고에게 송달되지 않았을 가능성이 높다.

2) 제627조(일부멸실 등과 감액청구, 해지권) ① 임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다. ② 전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

3) 피고는 이 사건 임대차계약 체결 전부터 원고의 동의하에 이 사건 계쟁부분의 점유·사용한 것으로 보이지만(원고가 제출한 2024. 11. 1.자 준비서면 제5면), 원고와 피고 사이에 그에 관한 어떠한 법률적 구속력 있는 약정이 체결되었다고 볼 만한 별다른 증거는 없으므로, 위 사정만으로 피고가 이 사건 계쟁부분을 점유할 정당한 권원이 있다고 할 수는 없다.

4) 피고가 민법 제535조 제1항에 근거하여 계약체결상의 과실책임을 주장하는 것으로 설행하더라도, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 피고가 이 사건 계쟁부분을 식자재 식품공장 용도로 사용하는 것이 전제되어 체결되었다고 볼 수 없는 이상 이 사건 임대차계약을 '목적이 불능한 계약이라 할 수는 없으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.