

서울서부지방법원 2022. 11. 17 선고 2022나40922 판결 [임차권존재확인소]

전 문

원고, 항소인 B

소송대리인 변호사 서효정

반소피고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 정률

담당변호사 이승원

변 론 종 결 2022. 10. 13.

판 결 선 고 2022. 11. 17.

제1 심판결 서울서부지방법원 2022. 1. 18. 선고 2021가단200689(반소) 판결

주 문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경한 반소원고의 주위적 청구를 기각한다.
2. 이 법원에서 교환적으로 변경한 반소원고의 예비적 청구에 따라, 반소피고는 반소원고에게 23,195,887원 및 이에 대하여 2022. 2. 16.부터 2022. 11. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다투는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 이 법원에서 교환적으로 변경한 반소원고의 나머지 예비적 청구를 기각한다.
4. 반소로 인한 소송 총비용 중 2/3는 반소원고가, 나머지는 반소피고가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 반소피고는 반소원고로부터 690,000,000원을 지급받음과 동시에 반소원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라. 예비적으로, 반소피고는 반소원고에게 65,162,640원 및 이에 대하여 2020. 10. 7.부터 2022. 9. 14.자 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(이 법원에서 반소원고는 청구취지를 교환적으로 변경하였고, 반소피고는 본소를 취하하였다).

이 유

1. 본안전 항변에 관한 판단

가. 반소피고는, 반소원고가 이 법원에 이르러 종전의 임차권존재확인 청구를 예비적으로 손해배상청구로 교환적으로 변경한 것은 청구의 기초가 바뀐 경우에 해당하므로, 소 변경이 부적법하여 교환적으로 변경한 예비적 청구는 각하되어야 한다고 주장한다.

나. 그러므로 보건대, 청구의 변경은 소송절차를 현저히 지연시키는 경우가 아닌 한 청구의 기초에 변경이 없는 한도에서 사실심의 변론종결시까지 할 수 있으며, 동일한 생활사실 또는 동일한 경제적 이익에 관한 분쟁에 있어서 그 해결방법에 차이가 있음에 불과한 청구취지 및 청구원인의 변경은, 청구의 기초에 변경이 없고 새로운 청구의 심리를 위하여 종전의 소송자료를 대부분 이용할 수 있는 경우에는 소송절차를 현저히 지연시킨다고 할 수 없다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다28311 판결 참조). 또한 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점에 관하여 제1심에서 본소의 청구원인 또는 방어방법과 관련하여 충분히 심리되었다면, 항소심에서의 반소제기를 상대방의 동의 없이 허용하더라도 상대방에게 제1심에서의 심급의 이익을 잃게 하거나 소송절차를 현저하게 지연시킬 염려가 있다고 할 수 없으므로, 이러한 경우에는 상대방의 동의 여부와 관계없이 항소심에서의 반소제기를 허용하여야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 95다45545, 45552, 45569 판결 참조).

다. 위 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 이 사건의 변경 전 반소는 반소원고와 반소피고 사이에 이

사건 임대차계약이 반소원고의 갱신요구권 행사에 따라 적법하게 갱신되어 그에 기한 임차권이 반소원고에게 존재하는지를 확인하는 청구이고, 변경 후 예비적 반소는 이 사건 임대차계약의 갱신요구를 거절한 반소피고에게 갱신거절에 정당한 사유가 없음을 이유로 손해의 배상을 구하는 청구로서, 양자는 이 사건 임대차계약의 갱신 및 그 거절과 관련하여 분쟁의 해결방법에 차이가 있음에 불과하여 청구의 기초에 변경이 없고, 변경 전후의 각 청구를 심리하기 위한 소송자료에도 별다른 차이가 없어 실질적 쟁점에 관하여 제1심에서 어느 정도 심리가 되었다 하겠으므로 소송절차를 현저히 지연시킨다거나 반소피고의 심급의 이익을 침해한다고도 보기 어렵고, 반소피고의 본안전 항변은 받아들이지 아니한다.

2. 기초사실

가. 반소원고는 2018. 9. 7. 반소피고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)을 보증금 6억 9,000만 원(월 차임 없음), 기간 2018. 10. 30.부터 2020. 11. 29.까지로 정하여 임차하는 계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였는데, 반소원고와 반소피고는 2018. 9. 16. ‘임대인은 계약 직후 임대사업자로 등록하기로 한다.’는 등의 특약사항을 포함한 계약서를 추가로 작성하였다.

나. 이 사건 임대차계약에 따라 반소원고는 반소피고에게 위 임대차보증금을 지급하고 반소피고는 반소원고에게 이 사건 아파트를 인도하였으며, 반소피고는 위 특약에 따라 2018. 11. 23. 임대사업자등록을 하였다.

다. 반소원고는 2020. 9. 28. 반소피고에게 ‘이 사건 임대차계약에 관하여 주택임대차보호법상 규정된 계약갱신요구권을 행사한다.’는 내용으로 내용증명을 발송하여 그 무렵 위 내용증명이 반소피고에게 도달하였고, 이에 반소피고는 2020. 10. 6. 반소원고에게 ‘반소원고의 계약갱신요구권 행사를 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 의하여 거부한다.’는 취지의 내용증명을 발송하였으며 그 무렵 위 내용증명이 반소원고에게 도달하였고, 반소원고가 이후 ‘이 사건 임대차계약은 민간임대주택에 관한 특별법(이하 ‘민간임대주택법’이라 한다)이 적용되어 반소피고에게 의무임대기간이 있고, 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 따라 계약갱신을 거절할 수 없다.’고 반박하자, 반소피고는 2020. 10. 26. ‘이 사건 임대차계약은 민간임대주택법

적용대상이 아니다.’라는 취지로 주장하면서 반소원고에게 재차 ‘이 사건 임대차계약을 갱신할 의사가 없으므로 이 사건 임대차계약의 기간만료 시 이 사건 아파트를 인도하여 달라.’는 취지의 내용증명을 보냈으며, 2020. 11. 11. 및 2020. 11. 23.에도 같은 취지의 내용증명을 반소원고에게 발송하였다. 라. 반소원고는 이 사건 임대차계약에 따른 기간만료일인 2020. 11. 29. 이후에도 이 사건 아파트를 반소피고에게 인도하지 아니하고 점유하고 있었고, 이에 반소피고는 2020. 12. 9. 반소원고를 상대로 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 이유로 이 사건 아파트의 인도를 청구하는 이 사건 본소를 제기하였으며, 2022. 1. 18. 제1심에서 반소피고의 청구를 인용하자, 반소원고는 2022. 2. 15.경 반소피고에게 이 사건 아파트를 인도하였다.

마. 그러자 반소피고는 2022. 5. 20.에 이 사건 본소를 취하하고는, 2022. 8. 10.에 이 사건 아파트를 반소피고의 직계존속비속이 아닌 제3자인 C에게 보증금 11억 원(월 차임 없음), 기간 2022. 8. 31.부터 2024. 8. 31.까지로 정하여 임대하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9, 10호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 당사자들의 주장 요지

가. 반소원고의 주장 요지

1) 주위적으로, 이 사건 임대차계약은 반소원고가 적법하게 계약갱신요구권을 행사함에 따라 존속하고 있으므로, 반소피고는 이 사건 임대차계약에 따라 반소원고로부터 보증금을 지급받음과 동시에 반소원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

2) 예비적으로, 이 사건 임대차계약이 반소피고의 갱신거절에 따라 종료되었다면 반소피고는 주택임대차보호법상 거절사유를 충족하지 못함에도 정당한 사유 없이 갱신을 거절한 것이므로 주택임대차보호법 제6조의3 제5항에 따라 반소원고에게 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 반소피고의 주장 요지

1) 이 사건 임대차계약은 민간임대주택법 및 주택임대차보호법에 따른 계약갱신요구권의 행사에 의하여 갱신된 것이 아니라, 반소원고와 반소피고 사이에 갱신합의가 있었던 것인데 반소원고가 그에

다른 의무를 이행하지 않음에 따라 기간만으로 종료되었으므로, 그 존속을 전제로 한 반소원고의 주위적 청구는 이유 없다.

2) 반소피고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한 후 제3자에게 이 사건 아파트를 임대한 데에 정당한 사유가 있으므로 손해배상책임이 없다.

4. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약에 관한 갱신 합의가 있었는지 여부

가) 임대차계약을 갱신하는 것은 임대인과 임차인 사이의 합의에 의해서도 가능하고 임차인의 계약갱신요구권의 행사에 의해서도 가능한데, 이 사건 임대차계약에 관한 합의갱신이 성립하였는지 여부에 관하여 다툼이 있으므로, 우선 이에 관하여 살펴본다.

나) 갑 제2호증의 기재에 의하면, 반소원고가 2020. 7. 15. 반소피고에게 ‘이 사건 임대차계약의 보증금을 1억 원 올려서 7억 9,000만 원에 계약을 연장하는 데 차질이 없도록 하겠다.’는 취지의 문자메시지를 보낸 사실은 인정되나, 반소피고가 2020. 9. 16. 반소원고에게 ‘이 사건 임대차계약의 기간연장과 관련하여 의사결정을 마무리했으면 하니 연락을 달라, 연장을 하지 않을 경우 준비시간이 촉박하니 이번 주 안으로 결정을 해주기 바란다.’는 취지로 문자메시지를 보낸 사실, 또 반소피고가 2020. 9. 21. 반소원고에게 이 사건 임대차계약을 연장하는 내용의 새로운 임대차계약서의 초안을 문자메시지로 송부하면서 읽어보고 답장을 달라고 하였는데, 반소원고가 2020. 9. 24. ‘위 임대차계약서 초안에 합의되지 않았던 내용이 들어갔다.’는 취지로 문자메시지를 보낸 사실 역시 인정되고, 그 후 반소원고가 2020. 9. 28. ‘이 사건 임대차계약에 관하여 민간임대주택법 및 주택임대차보호법상 계약갱신요구권을 행사하겠다.’는 취지로 반소피고에게 내용증명을 보낸 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

다) 위 사실들을 종합하여 보면, 2020. 7.경 반소원고와 반소피고 사이에 일응 보증금 증액에 관한 합의가 있었다고 하더라도 그 외에 임대차계약의 내용이 되는 다른 사항에 관하여서는 합의가 되지 아니한 것으로 보이는 점 및 그 이후 2020. 9.경 반소피고 스스로 반소원고에게 연장을 할 것인지

여부에 관하여 그 의사를 묻기도 한 점에 비추어 보면, 2020. 7.경 반소원고와 반소피고 사이에 이 사건 임대차계약을 연장하기로 하는 확정적인 의사의 합치가 있었다고 볼 수 없으므로, 이 사건 임대차계약이 합의에 의하여 갱신이 이루어졌다고 할 수 없어, 합의갱신이 이루어졌음을 전제로 한 반소피고의 주장은 받아들일 수 없다.

2) 반소원고의 계약갱신요구권 행사에 따른 갱신 여부

가) 구 주택임대차보호법(2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정되기 전의 것) 제6조 제1항은 계약의 갱신에 관하여 '임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.'고 규정하고 있으며¹⁾, 한편 주택임대차보호법(2020. 7. 31. 법률 제17470호로 개정된 것)²⁾ 제6조의3 제1항은 '제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조 제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.'고 규정하면서 제8호에서 '임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우'를 규정하고 있다.

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 반소원고가 이 사건 임대차계약의 기간만료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 포함되는 2020. 9. 28.에 반소피고에게 '이 사건 임대차계약에 관한 계약갱신요구권을 행사하겠다.'는 의사를 표시한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로 반소피고의 적법한 갱신거절이 없는 이상 이 사건 임대차계약은 반소원고의 계약갱신요구권 행사로 적법하게 갱신되었다고 보아야 할 것이다.

다) 이에 대하여 반소피고는, 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 단서 제8호의 갱신거절 사유가 존재한다고 주장하므로 그 사유가 인정되는지 여부에 관하여 보건대, 위 제6조의3 제1항 단서 제8호는 임차인의 계약갱신요구권 행사에 대한 항변사유인데, 항변사유에 해당하는 사실관계의 존재에 관한 입증책임은 항변을 하는 사람에게 있는 점, '임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우'를 제한 없이 의사표시만으로 인정한다면 위 사유로

인한 거절이 남용되어 사실상 계약갱신요구권의 의미가 없어질 우려가 있는 점 등에 비추어 볼 때, 위 사유가 임대인의 주관적 의사에 따른 것이어서 다른 계약갱신요구의 거절 사유와 동일한 정도의 판단기준 내지 입증이 요구된다고 보기는 어렵더라도, 이를 인정하기에 의심스러운 사정이 존재하는 경우에는 입증책임을 부담하는 임대인에게 그 불이익을 돌릴 수밖에 없다 할 것이다.

라) 그러므로 나아가 살피건대, 앞서 본 사실, 갑 제2, 10, 11호증, 을 제9, 15 내지 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면, 반소피고가 계약갱신요구에 대한 갱신거절의 의사표시를 할 당시 반소피고 또는 그 직계존속이나 직계비속이 이 사건 아파트에 실제 거주하려는 목적이 있었다고 보기 어렵다 할 것이어서, 이 사건 임대차계약은 반소원고의 계약갱신요구권 행사로 갱신되었다고 봄이 상당하다 하겠다.

(1) 갑 제8호증의 기재에 의하면 반소피고가 2022. 7. 13.에 이 사건 아파트에 전입신고를 한 사실은 인정되나, 이것만으로 반소피고가 갱신거절 당시 자신 또는 그 직계존속비속이 이 사건 아파트에서 실제로 거주할 의사가 있었다고 보기에는 부족하고, 반소피고가 제출한 다른 증거에 의하더라도 마찬가지이며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(2) 오히려 위에서 믿은 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 반소피고는 이 사건 임대차계약의 갱신거절의 의사표시를 한 직후인 2020. 11. 19. 반소원고로부터 ‘반소피고가 이 사건 아파트를 임대차 매물로 내놓기 위하여 반소원고의 연락처를 부동산 중개인에게 알려준 사실’에 관하여 항의하는 내용의 카카오톡 메시지를 받자, ‘전세만기가 되어 새로운 매매자나 세입자가 집을 보는 것은 당연한 관행이며, 세입자가 연락처로 연락하는 것도 당연한 관행’이라는 취지의 메시지를 보냈고, 이에 반소원고가 ‘실거주를 이유로 계약갱신요구를 거절한다고 했는데 세를 놓는데 협조하라는 것은 모순이다.’라는 내용의 메시지를 보내자, 반소피고는 ‘법대로 처리될 것이다. 세를 놓든 매매를 하든 계약만료 시점에서 부동산 중개업소에서 집을 보겠다고 하는데 못 보게 거절하는 것은 임차인에게 불리하게 작용될 것이다’라고 답변한 바 있는 점, ② D에 위치한 E부동산에서 2020. 11. 19. 반소원고에게 연락을 한 기록 및 부동산 중개업자인 F가 반소원고에게 ‘반소피고가 2020. 11. 초 이 사건 아파트를 임대차 매물로 내놓았던 사실’을 확인해주는 내용의 카카오톡 메시지를 보낸 사실로 미루어 보면, 실제로 반소피고는 2020. 11.경 이 사건 아파트를 임대차 매물로 내놓은 것으로

보이는 점, ③ 반소원고가 이 사건 아파트의 인도를 거부하자 반소피고가 인도청구를 하는 이 사건 본소를 제기한 후 제1심에서 승소하고 반소원고가 이 사건 아파트를 인도하자, 반소피고는 그 직후인 2022. 2.경 이 사건 아파트를 보증금 12억 원(이 사건 임대차계약의 보증금보다 5억 1천만 원 증액한 액수이다)에 임대차 매물로 내놓은 점, ④ 반소피고는 2020. 7.경부터 2020. 9.경까지 이 사건 임대차계약의 갱신조건에 관하여 반소원고와 협의를 진행하다가 최종적인 갱신합의에 이르지 못한 사실을 보면, 반소피고는 당초부터 이 사건 아파트를 임대하려는 의사를 가지고 있었던 것으로 보이는데, 반소원고가 계약갱신요구권을 행사하겠다는 의사를 표시한 시점에서 돌연 이 사건 아파트에 실제로 거주할 상황이 생겼다고는 보기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 반소피고는 갱신거절 당시부터 실거주 의사가 없었음에도 명목상 실거주 의사가 있다고 주장하며 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한 것으로 보인다.

3) 이행불능에 의한 임대차계약 종료 여부

가) 그런데 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로서 임대차계약이 성립된 후 그 존속기간 중에 임대인이 임차인으로부터 임대차 목적물을 인도받아 제3자에게 이를 임대하였다면, 임대인이 임차인에게 임대차 목적물을 사용수익하게 할 의무는 이행불능이 되었다고 할 것이고, 이러한 이행불능이 일시적이라고 볼 만한 특별한 사정이 없다면 임대차는 당사자의 해지의 의사표시를 기다릴 필요 없이 당연히 종료되었다고 볼 것이다.

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 반소원고가 2022. 2. 15. 이 사건 아파트를 반소피고에게 인도한 사실, 그러자 반소피고가 2022. 8. 10.에 이 사건 아파트를 제3자인 C에게 임대한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로 이 사건 임대차계약은 임대차 목적물을 사용수익하게 할 임대인의 의무가 이행불능이 됨에 따라 당연히 종료되었다고 봄이 상당하다.

4) 소결론

따라서 이 사건 임대차계약이 존속하고 있음을 이유로 하는 반소원고의 주위적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 반소피고의 손해배상책임의 발생

가) 주택임대차보호법 제6조의3 제5항은 임대인이 제1항 제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다고 규정하고 있다.

나) 이 사건을 살피건대, 반소피고가 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호를 이유로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한 사실 및 반소피고가 이 사건 임대차계약의 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간(2022. 11. 29.)이 만료되기 전인 2022. 8. 10.에 반소피고의 직계존비속이 아닌 제3자인 C에게 이 사건 아파트를 임대한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 제3자에게 이 사건 아파트를 임대한 정당한 사유가 인정되지 않는 이상 반소피고는 주택임대차보호법 제6조의3 제5항에 따라 반소원고에게 손해배상책임을 부담한다 하겠다(임대인이 제6조의3 제1항 단서 제8호를 사유로 하여 임차인의 계약갱신 요구를 거절한 후 목적 주택에 실제 거주하지 않았어도 실제 거주를 하지 못한 것에 정당한 사유가 있으면, 그 사유는 갱신거절 당시 예상할 수 없는 것으로서 임대인에게 책임이 없는 사유라고 해석함이 타당하다 할 것이나, 앞서 본 바와 같이 반소피고가 갱신거절 당시부터 이 사건 아파트에 실제로 거주하려는 의사가 있었다고 보기 어려운 이상, 반소피고에게 실거주 의사가 있었음에도 반소원고가 이 사건 아파트의 인도를 거부한 탓에 실거주가 불가능하게 되어 제3자에게 이 사건 아파트를 임대한 것으로서 정당한 사유가 있다는 반소피고의 주장은 받아들이지 아니한다).

2) 손해배상책임의 범위

가) 주택임대차보호법 제6조의3 제6항은 ‘제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다’고 정하고 있고, 같은 항 제1호는 ‘갱신거절 당시 월차임의 3개월분’을, 같은 항 제2호는 ‘임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임간 차액의 2년분에 해당하는 금액’을 손해배상액으로 정하고 있다.

나) 그런데 주택임대차보호법 제6조의3 제5항의 손해배상책임은 임대인의 정당한 사유 없는

갱신거절로 인하여 임차인이 임대차 목적물인 주택에서 거주할 수 없게 됨에 따른 손해를 배상하기 위한 것으로 보아야 하고, 같은 조 제6항 제2호에서 그 손해배상의 산정기간을 2년으로 한 것은 갱신요구권 행사에 따라 갱신되는 임대차 존속기간은 2년이므로(같은 조 제2항), 당초 임대차기간 만료 후 임차인이 2년간은 거주할 수 있었음을 전제로 한 것이라고 해석되는바, 그렇다면 만일 임대인의 갱신거절에도 불구하고 임차인이 임대차 목적물의 인도를 거부하는 등으로 임대차 목적물에서 계속 이를 사용수익하였다면 실제 사용수익한 기간은 위 손해배상의 산정기간에서 제외하는 것이 손해배상의 기본원리인 손해의 공평한 부담 및 형평의 원칙상 타당하다 하겠다3).

다) 위 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 이 사건 임대차계약의 당초 기간만료일은 2020. 11. 29.이므로 반소원고의 갱신요구에 따라 갱신된 기간은 2022. 11. 29.까지가 되는데, 반소피고의 갱신거절 의사표시는 있었으나, 반소원고가 이 사건 아파트의 인도를 거부하며 갱신된 기간의 일부인 2022. 2. 15.까지 이 사건 아파트에 거주하였던 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 반소원고에게 ‘임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임간 차액의 2년분에 해당하는 손해’가 발생하였다고는 보기 어렵다 할 것이고, 반소원고가 이 사건 아파트를 반소피고에게 인도한 날 다음날인 2022. 2. 16.부터 갱신되었을 임대차기간 종료일인 2022. 11. 29.까지 287일간 거주하지 못함에 따른 손해만이 발생하였다 할 것이어서, 그 손해만을 인정하기로 한다.

라) 이에 따라 주택임대차보호법 제6조의3 제6항 제2호를 일응의 기준으로 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임간 차액 287일분에 해당하는 금액을 산정하면 다음과 같다.

① 반소피고가 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임 : 3,895,833원 {= 보증금 11억 원 × 4.25% (= 주택임대차보호법 시행령 제9조 제2항에 따른 연 2% + 제3자 임대시인 2022. 8. 10.경 한국은행 기준금리 2.25%4)) ÷ 12개월, 원미만 버림. 이하 같다}

② 갱신거절 당시 환산월차임 : 1,437,500원 {= 보증금 6억 9,000만 원 × 2.5% (= 위 시행령 제9조 제2항에 따른 연 2% + 갱신거절시인 2020. 9.경 한국은행 기준금리 0.5%) ÷ 12개월}

③ 위 차액의 287일분 : 23,195,887원 {= (3,895,833원 - 1,437,500원) × 287일 ÷ 365일 × 12개월}

마) 그런데 위 23,195,887원은 갹신거절 당시 환산월차임의 3개월분인 4,312,500원(= 1,437,500원 X 3개월)보다는 많음이 명백하므로, 위 23,195,887원을 손해배상금으로 인정하기로 한다.

3) 소결론

따라서 반소피고는 반소원고에게 손해배상금 23,195,887원 및 이에 대하여 반소피고의 손해배상책임이 인정되는 이 사건 아파트 인도일 다음날인 2022. 2. 16.부터 반소피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 당심 판결 선고일인 2022. 11. 17.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갹는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 이 법원에서 교환적으로 변경한 반소원고의 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 이 법원에서 교환적으로 변경한 예비적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 예비적 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이주현, 판사 김진철, 판사 이승원

[별지]

목 록

(1동 건물의 표시)

서울 마포구 G아파트 H동 철근콘크리트구조 아파트

(전유부분의 건물의 표시)

I 철근콘크리트구조 84.866 m^2 끝.

1) 2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정되어 2020. 12. 10. 시행된 주택임대차보호법은 제6조 제1항에서 임대인의 갱신거절 통지기간을 '임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지'로 규정하면서, 부칙(법률 제17363호, 2020. 6. 9.) 제2조로 '제6조 제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용한다'고 정하였다. 따라서 이 사건 임대차계약과 같이 개정법 시행일(2020. 12. 10.) 이전인 2019. 11. 18. 체결된 임대차에 대해서는 개정법이 아닌 구법이 정한 임대인의 갱신거절 통지기간이 적용된다고 할 것이다.

2) 2020. 7. 31. 시행되었으므로 이 사건 임대차계약에 적용된다.

3) 주택임대차보호법 제6조의3 제6항 제2호에서 '차임간 차액의 2년분'에 해당하는 금액이라고 규정되어 있음을 이유로 손해배상액은 무조건 2년분이 인정되어야 한다고 볼 소지가 있을지 모르나, 주택임대차보호법이 위와 같은 규정을 둔 취지는, 임대인이 얻을 차액 상당의 이득을 몰취함으로써 임대인의 정당한 사유 없는 갱신거절을 막기 위하여 원래 임차인에게 보장되어야 할 2년간의 갱신기간 동안 임대인이 얻을 '차임간 차액'을 손해배상금으로 인정한 것으로 해석함이 마땅하다는 점에서, 임차인이 임차목적물의 인도거부로 인하여 임대인이 이득을 얻지 못한 기간만큼은 손해배상을 인정하지 아니함이 주택임대차보호법의 입법취지에 부합할 것으로 보이며, 또 만약 임차인이 상당한 기간 동안 임차목적물을 사용하다가 2년이 도과하기 직전이나 도과한 후에 인도한 경우에도 '차임간 차액의 2년분'을 손해배상금으로 인정하게 되면 임차인의 도덕적 해이를 불러올 것이 명백하고, 정의와 형평의 원칙에 비추어 보아도 위와 같은 결론이 부당하다 하겠으므로, '무조건 2년분의 차임간 차액을 손해배상액으로 인정하여야 한다.'는 해석은 받아들일 수 없다 하겠다.

4) 반소원고는 현재의 한국은행 기준금리를 기준으로 위 환산월차임을 산정하였으나 임대인이 제3자에게 임대차 목적물을 임대함으로써 얻을 수 있는 환산월차임은 임대 당시를 기준으로 산정하는 것이 타당하다.

