

제주지방법원 2017. 4. 7 선고 2015가단55969 판결 [임차권확인 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2017. 3. 3.

판결 선고2017. 4. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 C은 7,928,204원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하고, 피고 B는 피고 C과 연대하여 위 금원 중 2,928,204원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2013. 1. 13. 피고 B 남편이자 대리인인 피고 C와 피고 B의 명의로 되어 있는 서귀포시 D에 있는 E 펜션(이하 '이 사건 펜션'이라 한다) 중 리조트 본관, 사무실 등에 관하여 임차기간 2013. 1. 13.부터 2015. 1. 12.까지, 보증금 없이 월 차임 60만원으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고들에게 24개월치 임료 14,400,000원을 지급하였다. 나. 원고는 피고들에게 2015. 2. 9. 차임 7,200,000원을 지급하였고, 2016. 1.경 이 사건 펜션을 인도하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 2016. 1. 12.이 임대기간 만료일이었는데, 피고들은 일방적으로 리모델링 공사를 강행하여 2015. 10. 10.경부터 이 사건 펜션 앞 마당 파내는 등 원고의 영업을 방해하였고, 이로 인하여 원고는 그 무렵부터 임대기간 만료일인 2016. 1. 12.까지 3개월간 펜션 영업을 하지 못하였으므로, 피고들은 공동하여 원고에게 영업손해 2,928,203원을 배상할 책임이 있다.

또한 피고 C은 2015. 11. 7. 지인이 이 사건 펜션을 이용하게 해달라고 요구하였다가 원고로부터 위와 같은 공사로 펜션을 사용할 수 없는 상태라는 이유로 거절당하자 F 등과 함께 이 사건 펜션의 집기류를 파손시키고 방 열쇠를 모두 빼앗아 가는 등 불법행위를 저질렀는바, 피고 C은 원고에게 위 불법행위에 따른 위자료 500만원을 배상할 의무가 있다.

3. 판단

먼저 피고들이 일방적으로 공사를 강행하여 원고의 영업을 방해하였다거나 피고 C이 원고의 재물을 손괴하고 업무방해 등의 불법행위를 하였는지에 관하여 본다.

갑 제3, 5 내지 8, 11호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 펜션의 부지 중 일부에 관하여 2015. 10.경 땅을 파는 등의 공사가 진행된 사실, 피고 C은 원고에게 이 사건 펜션에 자신의 지인을 손님으로 받아달라는 요청을 하였고, 원고가 위 요청을 거절하였으며, 당시 피고 C과 동행하였던 F이 원고의 재물을 손괴한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 본 증거, 을 제7 내지 15호증의 각 기재, 증인 G의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여

인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 피고 C은 이 사건 임대차계약이 종료되면 그 이후 이 사건 펜션을 리모델링하여 펜션 사업을 진행할 계획을 가지고 있었는데, 그 계약기간이 종료될 무렵 원고가 피고 C에게 별다른 연락 없이 피고 C에게 연 차임을 추가 지급하여 기존 계약기간이 연장되었던 점, 이후 피고 C은 원고에게 위와 같은 자신의 계획 등을 설명하면서 펜션 1층에 대한 리모델링 공사를 진행하고 싶다는 의사를 밝혔으나 원고 측은 성수기의 공사 진행이 영업에 방해가 된다는 이유로 반대하였던 점, 이후 원고 측은 2015. 8경 피고들에게 리모델링 공사를 담당할 공사업자로 G를 소개시켜 주면서 리모델링 공사를 성수기 이후인 2015. 10.경으로 연기하여 진행할 것은 요구하였던 점, 피고 C은 원고로부터 소개받은 G와 공사계약을 체결하였고, G는 원고 측의 펜션 영업이 방해되지 않도록 원고 측과 공사 범위·순서, 공사시간 등에 대하여 협의를 하였으며, 위 협의에 따라 2015. 10.경 공사를 시작하였다가 원고 측으로부터 펜션 영업에 지장이 있다면서 공사 중단을 요청하자 위 공사를 중단하였던 점을 종합하여 보면, 피고들이 원고의 동의를 받고 진행한 위 공사행위가 불법행위라고 보기 어렵고(원고의 청구원인이 불분명하나 임대차계약에 따른 채무불이행 주장으로 선행하여 보더라도 원고의 동의를 받아 공사를 시작하였던 것이어서, 채무를 불이행하였다고 단정하기도 어렵다), 달리 위 공사행위가 불법행위에 해당한다고 인정할 증거가 없으며, 피고 C이 원고의 재물을 손괴하였다거나 업무를 방해하였다는 사실을 인정할 증거도 없다.

따라서 이를 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사윤동연