

청주지방법원 2024. 6. 28 선고 2023나61251 판결 [토지 및 건물명도]

재판경과

청주지방법원 2024. 6. 28 선고 2023나61251 판결

청주지방법원 2023. 11. 10 선고 2023가단3872 판결

전문

원고, 피항소인A(개명 전 B)

피고, 항소인C

변론종결 2024. 5. 17.

판결 선고 2024. 6. 28.

제1심판결 청주지방법원 2023. 11. 10. 선고 2023가단3872 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 항소의 이익에 관한 판단

원고는 제1심판결 선고 이후 피고가 원고에게 이 사건 주택을 인도하였으므로, 항소의 이익이 없다는 취지로 주장한다. 그러나 이는 가집행선고부 판결에 기한 집행에 따른 것으로 보이는바, 가집행선고부 판결에 기한 집행의 효력은 확정적인 것이 아니라, 후일 상소심에서 본안판결 또는 가집행선고가 취소·변경될 것을 해제조건으로 하는 것이다. 즉 가집행선고에 의하여 집행을 하였다고 하더라도 후일 본안판결의 일부 또는 전부가 실효되면 이전의 가집행선고부 판결에 기하여는 집행을 할 수 없는 것으로 확정이 되는 것이고(대법원 2011. 8. 25. 선고 2011다25145 판결 참조), 추후 상소심에서 본안판결이 바뀌게 되면 가집행채권자는 가집행선고에 따라 지급받은 물건을 돌려줄 것과 가집행으로 말미암은 손해 또는 그 면제를 받기 위하여 입은 손해를 배상할 의무를 부담하게 되므로, 이 사건 주택이 이미 원고에게 인도되었다는 사정만으로 이 사건 항소의 이익이 없다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

2. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 해당 부분 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 임대차계약은 2023. 6.경 피고의 2기분 이상 차임 연체를 이유로 해지되었고, 설령 그렇지

않더라도 2023. 10. 3. 기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 주택을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

1) 차임 연체를 이유로 한 이 사건 임대차계약 해지에 관한 판단 살피건대, 앞서 든 증거에 의하면 이 사건 임대차계약 제4조는 임차인이 2기 이상의 차임을 연체한 경우 임대인이 즉시 계약을 해지할 수 있다고 정하고 있는 사실, 2019. 10.부터 2023. 6.까지 피고가 원고에게 지급해야 할 총 차임은 20,250,000원(= 월 450,000원 × 45개월)인 반면, 2023. 6. 2.까지 피고가 원고에게 실제 지급한 차임은 18,792,000원으로 그 차액이 1,458,000원(= 20,250,000원 - 18,792,000원)인 사실, 원고가 2023. 6. 29. 피고에게 보낸 내용증명을 통하여 피고의 2기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통지를 하였고, 위 내용증명은 그 무렵 피고에게 도달한 사실을 각 인정할 수 있다.

한편 을 제2호증 및 갑 제5호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2020. 4. 1. 피고에게 '2, 3월 두 달분은 계약 만기 때 보증금에서 공제하는 걸로 하고 4월부터는 입금해주시기 바랍니다'라는 문자 메시지를 발송하여, 피고가 2020. 4. 14. 4월분 차임에 해당하는 450,000원을 입금하였고, 그 후 2020. 7. 21. 2020. 3.분과 2020. 7.분 차임에 충당할 것을 지정하면서 900,000원을 입금한 사실이 인정되고, 여기에 원고도 2020. 2.분 차임은 보증금에서 공제하기로 하였음을 인정하고 있는 점1) 을 종합하면, 원고와 피고 사이에서 2020. 2.분 차임은 추후 임대차보증금에서 공제하고 이를 별도로 지급하지 않기로 하는 합의가 있었다고 봄이 타당하다2) . 또한 을 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고와 피고는 2021. 4.분 차임에서 피고가 임차주택의 보일러 수리비로 지출한 비용 108,000원을 감액하기로 하여, 피고가 2021. 4. 30. 2회분 차임 900,000원 중 108,000원을 제외한 나머지 792,000원만 입금하였던 사실을 인정할 수 있다.

앞서 본 2023. 6.경까지 피고가 미지급한 차임 1,458,000원에서 위와 같이 공제 또는 감면 합의가 이루어진 금액 합계 558,000원 [= 450,000원(2020. 2.분 차임) + 108,000원(보일러 수리비)]을 제하면, 원고가 피고에게 위 계약해지의 통지를 한 2023. 6. 29. 무렵 피고가 연체한 차임은 2기 이상의 차임에 해당하는 900,000원이 되는바, 이 사건 임대차계약은 피고의 2기 이상의 차임 연체를

이유로 한 원고의 위 계약해지에 따라 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

2) 계약 기간 만료로 인한 임대차계약 종료에 관한 판단 설령 이 사건 임대차계약이 위와 같이 해지된 것으로 보지 않더라도, 이 사건 임대차계약은 아래와 같이 2023. 10. 3. 계약기간 만료로 종료된 것으로 볼 수 있다.

이 사건 임대차계약이 2021. 10. 4. 갱신되어 존속기간이 2023. 10. 3.까지로 연장된 사실, 피고가 2023. 6. 2. 이 사건 임대차계약 갱신요구를 하였으나, 원고가 이 사건 임대차계약 존속기간 만료 6개월 전부터 2개월 전 사이인 2023. 6. 29.경 피고의 2기 이상 차임 연체와 원고가 이 사건 주택에 실제 거주할 예정임을 이유로 위 갱신 요구를 거절한 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같다.

먼저 원고의 거주 예정을 이유로 한 갱신거절에 관하여 보건대, 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제8호에 의하면 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다. 이하 같다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 임차인의 계약갱신을 거절할 수 있고, 위 사유에 해당한다는 점에 대한 증명책임은 임대인에게 있는데, 이때 '실제 거주하려는 의사'의 존재는 임대인이 단순히 그러한 의사를 표명하였다는 사정이 있다고 하여 곧바로 인정될 수는 없지만, 임대인의 내심에 있는 장래에 대한 계획이라는 위 거절사유의 특성을 고려할 때 임대인의 의사가 가공된 것이 아니라 진정하다는 것을 통상적으로 수긍할 수 있을 정도의 사정이 인정된다면 그러한 의사의 존재를 추인할 수 있는데, 이는 임대인의 주거 상황, 임대인이나 그의 가족의 직장이나 학교 등 사회적 환경, 임대인이 실제 거주하려는 의사를 가지게 된 경위, 임대차계약 갱신요구 거절 전후 임대인의 사정, 임대인의 실제 거주 의사와 배치·모순되는 언동의 유무, 이러한 언동으로 계약갱신에 대하여 형성된 임차인의 정당한 신뢰가 훼손될 여지가 있는지 여부, 임대인이 기존 주거지에서 목적 주택으로 이사하기 위한 준비의 유무 및 내용 등 여러 사정을 종합하여 판단할 수 있다(대법원 2023. 12. 7. 선고 2022다279795 판결). 살피건대 갑 제6, 9, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 원고는 2024년 가을경 결혼을 하여 이 사건 주택에 직접 거주할 예정이라고 주장하는데, 원고가 이와 배치 또는 모순되는 언동을 하였거나, 달리 그 진정성을 의심할 만한 사정을 찾아볼 수 없는 점, 오히려 원고가 이 사건 임대차계약이 해지되기 이전부터 이 사건 주택에 직접 거주할 예정임을 지속적으로 밝혔던 것으로 보이는 점, 원고는 제1심판결에 따라 피고로부터 이 사건 주택을

인도받아 그 전입신고를 마치고 추후 신혼집으로 사용하기 위하여 현재 이 사건 주택에 대한 리모델링 공사를 준비 중인 점 등에 비추어 보면, 원고는 이 사건 주택에 실제로 거주할 것임을 이유로 피고의 계약갱신 요구를 거절할 수 있다고 봄이 타당하다.

가사 견해를 달리하여 원고의 거주 예정 사실에 대한 증거가 부족하다고 본다 하더라도, 아래에서 보는 것처럼 원고는 2기 이상 차임 연체를 이유로 피고의 이 사건 임대차계약 갱신요구를 거절할 수 있다고 할 것이다. 살피건대 주택임대차보호법 제6조의3 제1항 제1호에 의하면 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 임대인은 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는바, 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 2기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 임대인은 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 반드시 임차인이 계약갱신을 요구할 당시 2기분에 이르는 차임이 연체되어 있어야 하는 것은 아닌데(대법원 2021. 5. 13. 선고 2020다255429 판결, 대법원 2021. 5. 27. 선고 2020다263635, 263642 판결 취지 등 참조), 갑 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고는 2020. 4.경, 2020. 10.경, 2023. 3.경 이 사건 임대차계약에 따른 차임 2기분을 연체한 적이 있었던 사실을 인정할 수 있으므로, 2023. 6. 현재 차임 2기분을 연체한 상태가 아니라고 하더라도 피고가 임대차기간 중 여러 차례 2기의 차임을 연체하였던 이상 원고는 이를 이유로 피고의 임대차계약 갱신요구를 거절할 수 있다고 봄이 타당하다.

다. 소결

그렇다면 이 사건 임대차계약은 원고의 계약해지에 따라 2023. 6. 29.경 적법하게 해지되었거나, 최소한도 2023. 10. 3. 그 계약기간 만료로 종료되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 주택을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사김미리

판사박성준

판사이효선

별지

하였다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고가 2020. 7. 21. 2020. 3.분의 차임을 지정하여 입금한 사실 등에 비추어 볼 때, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.