

대구지방법원 2024. 10. 23 선고 2023가단13937(본소), 2024가단4848(반소) 판결 [건물명도 및 임대료 · 건물인도 및 임대료]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

소송대리인 C

변론 종결 2024. 9. 4.

판결 선고 2024. 10. 23.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하고,
나. ① 45,000,000원 및 그 중 15,000,000원에 대하여는 2022. 2. 4.부터, 30,000,000원에
대하여는 2023. 2. 4.부터 각 2024. 1. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연
12%의 각 비율로 계산한 돈과, ② 2024. 2. 3.부터 위 각 부동산의 인도 완료일까지 연
30,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 65,000,000원 및 이에 대한 반소장 부분 송달
다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자인바, 2020. 3. 19. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 '임대차보증금 3,000만원, 연차임 3,500만원 및 임대차기간 2020. 2. 3.~2024. 2. 2.(4년간)'으로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고가 2023년까지 피고로부터 명목을 불문하고 수령한 돈의 합계액은 8,000만원이다.

다. 원고는 2023. 11. 14. 피고에게 "2023. 9. 30.까지 밀린 차임을 모두 지급하고 이건 임차부동산을 원상회복하여 본인에게 반환하기로 구두로 약정하고 그 사실을 문자까지 보낸 사실이 있음에도 현재까지 이를 이행하지 아니하고 있습니다. 임대차계약의 해지통지를 하오니 2023. 11. 30.까지 연체된 차임도 지급하고 이건 임차부동산을 명도하여 주시기 바랍니다."라는 내용증명우편을 발송하였고, 그 무렵 도달하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 을 제2호증의 2, 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 임대차계약상 차임의 확정

가. 당사자의 주장

1) 원고 주장의 요지 원·피고는 코로나19 사태 등을 고려하여 이 사건 임대차계약이 2년차에 접어드는 2021. 2. 3.부터 연차임을 3,500만원에서 3,000만원으로 감액하기로 합의하였다.

2) 피고 주장의 요지 이 사건 임대차계약서(갑 제1호증)는 원고가 피고의 도장을 맡고 있던 것을 기화로 무단으로 작성한 것으로서 피고에게 교부되지도 않았다. 또한 원·피고는 코로나19 사태 등을 고려하여 임대차목적물을 식당 부분만으로 축소하면서 연차임을 500만원으로 합의하였다.

나. 판단

문서에 날인된 작성명의인의 인영이 그의 인장에 의하여 현출된 것이라면 그 인영의 진정성립은 추정되고, 인영의 진정성립이 추정되면 그 문서 전체의 진정성립도 추정된다(대법원 2003. 4. 8. 선고 2002다69686 판결 등 참조). 처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 기재 내용대로 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 2012. 10. 25. 선고 2012다63519 판결 등 참조).

살피건대, 원고가 피고의 인장을 무단으로 사용하여 이 사건 임대차계약서를 작성하였다거나, 그 연차임을 원·피고의 합의하에 500만원으로 정하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 위 임대차계약의 연차임은 당초 3,500만원이었다가, 원고가 자인하는 바와 같이 2021. 2. 3.부터 3,000만원으로 감액되었다고 봄이 타당하다.

3. 본소청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약의 만료일이 2024. 2. 2.인 사실, 원고가 그에 앞선 2023. 11.경 피고에게 위 임대차계약의 갱신을 거절하는 의사표시를 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 임대차계약은 2024. 2. 2. 기간의 만료로 종료되었다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, ① 2022. 2. 3.부터 2024. 2. 2.까지의 미지급 차임 4,500만원[= 6,000만원(=3,000만원×2년) - 1,500만원(=누적 수령액 8,000만원 - 1년차 차임 3,500만원 - 2년차 차임 3,000만원)] 및 그 중 3년차 일부 차임 1,500만원에 대하여는 그 변제기 다음날인 2022. 2. 4.부터, 4년차 차임 3,000만원에 대하여는 그 변제기 다음날인 2023. 2. 4.부터 각 소장 부분 송달일인 2024. 1. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 '소송촉진 등에 관한 특례법'이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금과, ② 위 임대차계약의 종료 다음날인 2024. 2. 3.부터 위 부동산의 인도 완료일까지 연 3,000만원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소청구에 관한 판단

피고는 이 사건 임대차계약의 연차임이 500만원이고 그 기간은 3년이라는 전제에서 원고에게 6,500만원(= 누적 지급액 8,000만원 - 500만원×3년)의 반환을 구하고 있다.

살피건대, 피고의 위 주장은 앞서 확인한 사실과 다른 전제에 선 것이므로 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사조장현

별지