

대구지방법원 2024. 7. 24 선고 2023나303563(본소), 2023나303570(반소) 판결 [임대차보증금
반환 등 · 건물명도 등]

재판경과

대구지방법원 2024. 7. 24 선고 2023나303563(본소), 2023나303570(반소) 판결

대구지방법원 서부지원 2023. 1. 19 선고 2020가단58837 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인1. ○

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 율빛 담당변호사 구분덕, 유대혁

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인C

소송대리인 변호사 이동원

변론 종결2024. 6. 26.

판결 선고2024. 7. 24.

제1심판결대구지방법원 서부지원 2023. 1. 19. 선고 2020가단58837(본소),

2020가단63624(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고) B에게 5,216,000원을 지급하라.

나. 원고(반소피고) O는 피고(반소원고)에게,

1) 별지1 목록 기재 부동산의 1층 중 별지2 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내(라), (마), (바) 부분 합계 118.54㎡를 인도하고,

2) 102,873,666원 및 2024. 6. 27.부터 위(라), (마), (바) 부분의 인도 완료일까지 월 2,530,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고(반소피고) B는 피고(반소원고)에게, 피고(반소원고)로부터 5,216,000원을 지급받음과 동시에 별지1 목록 기재 부동산의 1층 중 별지 2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가), (나), (다) 부분 합계 68.74㎡를 인도하라.

라. 원고(반소피고) B의 나머지 본소청구, 피고(반소원고)의 원고(반소피고) O, B에 대한 각 나머지 반소 청구 및 원고(반소피고) O의 본소청구를 각 기각한다.

2. 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 95%는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 가, 나, 다항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는,

1) 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) O에게 168,064,000원 및 그중 148,064,000원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하고,

2) 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) B에게 70,000,000원 및 그중 50,000,000원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 제1심판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는

연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

나. 반소

피고에게,

1) 원고 O는,

가) 별지1 목록 기재 부동산의 1층 중 별지2 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라), (마), (바) 부분 합계 118.54m를 인도하고,

나) 2020. 6. 10.부터 위 (라), (마), (바) 부분 합계 118.54㎡의 인도 완료일까지 월 2,530,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2) 원고 B는,

가) 별지1 목록 기재 부동산의 1층 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가), (나), (다) 부분 합계 68.74㎡를 인도하고,

나) 2019. 10. 4.부터 위 (가), (나), (다) 부분 합계 68.74㎡의 인도 완료일까지 월 990,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고들

제1심판결을 다음과 같이 변경한다. 피고들은 원고에게 각 본소 청구취지 기재 금액을 지급하라.

피고의 원고들에 대한 반소청구를 모두 기각한다.

나. 피고

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 피고에 대한 본소청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 아래와 같이 추가하거나 고치는 것 외에는 제1심판결의 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제3면 아래에서 7행의 "임차하였다" 다음에 "(이하 통틀어 '이 사건 각 임대차계약'이라 하고, 원고들 중 1인의 임대차계약을 지칭할 때는 '이 사건 임대차계약'이라 한다)"를 추가한다.

○ 제1심판결 제4면 표의 "최초 2017. 4. 5."를 "최초 2017. 4. 4."로 고친다.

○ 제1심판결 제4면 아래에서 9행의 "I"를 P"으로 고친다.

○ 제1심판결 제4면 각주 2) 중 "A"를 "O"로 고친다.

2. 본소청구에 대한 판단

가. 원고들 주장의 요지

1) 이 사건 건물은 이 사건 무허가 부분이 있어 언제 철거될지 모르는 상태였고, 피고는 위 무허가 부분을 직접 설치하였거나 이 사건 각 임대차계약을 체결할 당시 그 존재를 잘 알고 있었다. 그럼에도 피고는 이 사건 무허가 부분의 존재를 고지하지 않은 채 이 사건 건물이 적법한 건축물인 것처럼 원고들을 기망하여 이 사건 각 임대차계약을 체결하였으므로, 원고들은 이 사건 소장 부분 송달로 이 사건 각 임대차계약을 취소한다. 따라서 피고는 원고들에게 각 임대차보증금을 반환하고, 기망으로 인한 손해배상으로 원고 O에 대하여는 이 사건 임대차계약 취소시를 기준으로 한 권리금 평가액을, 원고 B에 대하여는 기지출한 권리금 및 시설비 상당액을 지급할 의무가 있다.

2) 위 1)항과 선택적으로, 원고들의 주방 시설은 이 사건 무허가 부분에 위치해 있는데 위 무허가 부분에 대한 철거명령이 내려진 이상 이 사건 건물은 하자로 인하여 음식점으로 사용·수익할 수 없는 등 임대차 목적을 달성할 수 없게 되었으므로, 이 사건 소장 부분 송달로 이 사건 각 임대차계약을 해지한다. 따라서 피고는 원고들에게 각 임대차보증금을 반환하고, 하자담보책임으로 원고 O에 대하여는 이 사건 임대차계약 해지시를 기준으로 한 권리금 평가액을, 원고 B에 대하여는 기지출한 권리금 및 시설비 상당액을 지급할 의무가 있다.

3) 설령 이 사건 각 임대차계약이 위 1), 2)항의 사유로 취소되거나 해지되지 않고, 피고의 반소 청구에 따라 원고들의 차임 연체를 이유로 해지된다고 하더라도, 이 사건 각 임대차계약이 종료된 이상 피고는 원고들에게 각 임대차보증금 및 그 지연손해금을 지급하여야 한다.

4) 이 사건 무허가 부분으로 인하여 원고들이 실제 사용할 수 있는 면적은 이 사건 임대차계약상 전용면적에 비하여 원고 O의 경우 약 6평, 원고 B의 경우 약 5평 정도가 부족하므로, 피고는 원고들이 지급한 각 월 차임 중 위 부족 부분 면적의 비율에 해당하는 금액 상당을 손해배상 내지 부당이득으로 반환하여야 한다.

나. 기망에 의한 취소 등 주장에 관한 판단

1) 관련 법리 사기의 요건으로서의 기망은 널리 재산상의 거래관계에 있어 서로 지켜야 할 신의와 성실의 의무를 저버리는 모든 적극적 또는 소극적 행위를 의미하고, 그 중 소극적 행위로서의 부작위에 의한 기망은 법률상 고지의무 있는 자가 일정한 사실에 관하여 상대방이 착오에 빠져 있음을 알면서도 그 사실을 고지하지 아니함을 뜻한다. 나아가 재산권의 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 그 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가저올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 그 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우 그 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다59247 판결 등 참조).

2) 판단 앞서 든 증거들, 갑 24, 27, 28, 29호증, 을 9, 10호증의 각 기재 및 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 무허가 부분은 이 사건 건물의 본체의 외벽을 뚫고 옆 건물과의 사이 공간에 조립식 판넬 외벽을 증축하고 윗부분에 이른바 '가데기'를 설치하여 확보한 공간으로, 외부에서 볼 때도 이 사건 건물의 1층 본체 옆의 계단 부분 등에 본체의 처마 아래 별도의 '가데기' 지붕과 옆 토지 경계에 바로 붙은 판넬 외벽이 존재하는 등의 형태를 갖추고 있어, 이 사건 건물 본체와 이 사건 무허가 부분이 쉽게 구분되므로, 원고들도 각 이 사건 임대차계약 체결 당시 무허가 부분의 존재를 알았거나 알 수 있었을 것으로 보이는 점, ② 건물 일부에 무허가 부분이 있다 하더라도, 관할 관청에서 단속을 하지 않는 등의 사유로 현실적으로 그 부분이 상당 기간 철거가 되지 않고 그대로 이용되는 경우도 많은 점, ③ 실제로 이 사건 건물은 이 사건 무허가 부분의 축조 후 원고들의 이 사건 각 임대차계약 당시를 포함하여 적어도 10년 이상 무허가 부분에 대한 행정처분이 없었고, 2019. 10.경 달서구의 시정명령 이후에도 원고 O는 변경된

임대차계약의 종료일 후인 현재까지도 이 사건 건물에서 식당 영업을 하고 있고, 피고 B는 임대차계약 갱신 후 종료일인 2021. 4. 3.에 가까운 2020. 12. 31. 스스로 영업을 그만둘 때까지 이 사건 건물에서 식당 영업을 하였던 점, ④ 전체 임대차목적물 면적 중 이 사건 무허가 부분의 비율은 원고 O의 경우 6.51%¹⁾ 정도이고, 원고 B의 경우 5.78%²⁾ 정도로 전체 면적에 비해 근소한 비율이어서 추후 이 사건 무허가 부분이 철거된다고 하더라도 뒤에서 보듯이 이 사건 각 임대차계약의 목적 달성이 어렵다고 보기는 힘든 점, ⑤ 이 사건 무허가 부분이 있었지만 실제로 원고들이 이 사건 건물을 음식점 용도로 사용·수익하는 데에 아무런 지장이 없었고, 원고 O의 식당의 경우 현재까지도 피고가 이행강제금을 납부하면서 철거를 하지 않고 있고, 원고 B의 식당은 위 원고가 스스로 영업을 그만두었을 뿐, 위 원고가 영업하던 기간 동안 철거를 하지 않고 있었던 점 등을 종합하면, 이 사건의 경우 피고가 이 사건 무허가 부분이 존재한다는 사정을 고지하였다면 원고들이 이 사건 각 임대차계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이 인정·경험칙상 명백한 경우라고 하기는 어렵다.

따라서 피고에게 신의칙상 원고들에게 이 사건 무허가 부분의 존재를 고지할 의무가 있다고 할 수 없으므로, 피고가 이 사건 무허가 부분의 존재를 알고도 이를 고지하는 아니한 부작위에 의한 기망으로 인하여 원고들이 착오에 빠져 이 사건 각 계약을 체결하였다고 볼 수는 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이와 다른 전제에서 기망으로 인한 이 사건 각 임대차계약의 취소 및 이에 기한 부당이득반환, 기망으로 인한 손해배상을 구하는 원고들의 주장은 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

다. 임대차 목적 달성 불능으로 인한 해지 등 주장에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결문 제8면 마지막 행의 "이를 인정할 증거가 전혀 제출되지 아니하였다"를 "이에 부합하는 듯한 갑 23호증의 기재는 을 8호증의 기재에 비추어 위 주장을 인정하기에 부족하다"로 고치고, 제1심판결문 제9면 1행의 "증거"를 "증거, 을 11호증의 기재"로 고치며, 같은 면 11행의 "(아래에서 보는 하자담보책임을 제외하고서는)"을 삭제하는 이외에는 제1심판결 이유 제3의 나항 부분(제1심판결문 8면 아래에서 9행부터 9면 아래에서 6행까지 부분) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

라. 하자담보책임 유무에 관한 판단

원고들은 임대차 목적 달성 불능으로 인한 이 사건 각 임대차계약의 해지 주장을 하면서, 하자담보책임에 의하여 권리금 평가액 또는 기지출한 권리금 등의 손해배상을 구하고 있으므로, 해지 주장과 별도로 이 부분에 관하여 본다.

살피건대, 영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고, 권리금은 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 볼 것이어서, 그 유형·무형의 재산적 가치의 양수 또는 약정기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 부담하지 아니한다.

임차인으로서의 당초의 임대차에서 반대되는 약정이 없는 한 임차권의 양도 또는 전대차의 기회에 부수하여 자신도 그 재산적 가치를 다른 사람에게 양도 또는 이용케 함으로써 권리금 상당액을 회수할 수 있다. 따라서 임대인이 그 임대차의 종료에 즈음하여 그 재산적 가치를 도로 양수한다든지 권리금 수수 후 일정 기간 이상으로 그 임대차를 존속시켜 그 가치를 이용케 하기로 약정하였음에도 임대인의 사정으로 중도 해지됨으로써 약정기간 동안의 그 재산적 가치를 이용케 해주지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있을 때에만 임대인은 그가 받은 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 진다(대법원 2000. 9. 22. 선고 2000다26326 판결, 대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다59050 판결, 대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다85164 판결, 대법원 2013. 12. 26. 선고 2013다63257 판결 등 참조). 한편 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의3 내지 제10조의7이 적용되는 상가건물 임차인은 위 조항에 따라 자신이 주선한 신규임차인 예정자로부터 권리금을 회수할 수 있고 임대인이 정당한 사유 없이 이를 방해하는 경우 손해배상책임을 진다(대법원 2022. 8. 11. 선고 2019다219953 판결 참조).

또한, 상가임대차법에 의하여 임차인이 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 구하기 위해서는 원칙적으로 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하여야 한다. 그러나 임대인이 정당한 사유 없이 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하더라도 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다면 이러한 경우에게까지 임차인에게 신규임차인을 주선하도록 요구하는 것은 불필요한 행위를 강요하는 결과가 되어 부당하다. 이와 같은 특별한 사정이 있다면 임차인이

실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 임대인의 위와 같은 거절행위는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 거절행위에 해당한다고 보아야 한다. 따라서 임차인은 같은 조 제3항에 따라 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 임대인이 위와 같이 정당한 사유 없이 임차인이 주선할 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시하였는지 여부는 임대차계약이 종료될 무렵 신규임차인의 주선과 관련해서 임대인과 임차인이 보인 언행과 태도, 이를 둘러싼 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2019. 7. 4. 선고 2018다284226 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 임대인인 피고에게 원고들이 이 사건 각 임대차계약 당시 권리금을 지급한 바는 없고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 임대차계약의 특약으로, 권리금, 시설비 등은 임대인에게 어떠한 이유로도 청구하지 못하도록 규정되어 있으므로, 임대인인 피고는 특별한 사정이 없는 한 상가임대차법에 따라 임차인인 원고들이 주선한 신규임차인 예정자로부터 원고들이 권리금을 회수하는 것을 정당한 사유 없이 방해하지 않는 이상 원고들이 그 주장처럼 권리금을 회수하지 못하게 되었다고 하더라도 그에 관련한 손해배상책임을 지지 않는다 할 것인데,³⁾ 이 사건에서 원고들이 신규임차인이 되려는 자들을 주선하였다거나, 피고가 원고들이 신규임차인이 되려는 자들을 주선하더라도 그들과 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시한 사실을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로(원고들 주장과 같이 피고가 이 사건 무허가 부분의 철거 공사를 위하여 원고들에게 잠시 일부분의 영업을 중단하는 등으로 협조해달라는 것을 신규임차인 예정자에 대한 계약체결 거절의사를 표시한 것으로 볼 수는 없다), 원고 O가 자신의 상가 권리금 평가액 또는 원고 B가 자신이 기지출한 권리금이나 시설비 상당을 하자담보책임에 기한 손해배상으로 구하는 주장은 더 나아가 살필 것 없이 모두 이유 없다.⁴⁾

마. 임대차 종료에 따른 임대차보증금반환 주장에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 앞서 본 바에 의하면, 원고들은 피고와 사이에 이 사건 건물의 1층 중 일부씩을 임차하기로 하는 이 사건 각 임대차계약을 체결하였고, 원고들은 피고에게 임대차보증금 각 20,000,000원을 지급하였으며, 뒤에서 보는 바와 같이 피고의 반소 청구에 따라 이 사건 각 임대차계약은 원고들의 차임 연체를 이유로 해지되었다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는

원고들에게 각 임대차보증금 20,000,000원을 지급할 의무가 있다.

원고 B는 피고가 위 임대차보증금에 대한 지연손해금도 지급하여야 한다고 주장하나, 이 사건 건물 중 위 원고의 임대차목적물 부분이 그 부분의 인도를 명하는 가집행선고부 제1심판결 이후 피고의 이에 기초한 가집행에 의하여 인도된 사실은 기록상 분명하거나 당사자들이 명백히 다투지 아니하는바, 제1심에서 부동산의 인도를 명하는 가집행이 붙은 판결이 선고된 다음 이에 기초하여 집행이 되었다고 하더라도 그에 따라 확정적으로 인도의 효과가 발생하는 것은 아니므로 항소심 법원은 그러한 사유를 참작하지 않고 청구의 당부를 판단해야 할 것이어서(대법원 2020. 6. 25. 선고 2020다63, 70 판결, 2011. 9. 8. 선고 2011다35722 판결 등), 이 법원으로서도 이 사건 건물 중 위 원고의 임대차목적물 부분 또한 인도되지 않았다고 보아야 할 것이고, 그 부분이 인도되지 않은 이상 위 원고가 이와 동시이행관계에 있는 그 부분에 관한 임대차보증금에 대한 지연손해금을 구할 수는 없다. 따라서 원고 B의 임대차보증금에 관한 지연손해금 청구는 이유 없다.

2) 피고의 연체 차임 및 차임 상당 부당이득금의 공제 항변에 관한 판단 피고는, 원고 O는 2020. 6.분부터, 원고 B는 2019. 10.분부터 현재까지 각 차임을 지급하지 아니하고 있어 미지급 차임 또는 차임 상당 부당이득을 임대차보증금에서 공제하면 더 이상 반환하여야 할 임대차보증금은 없다고 항변한다.

그러므로 살피건대, 원고 O는 이 사건 임대차계약상의 월 차임이 2,530,000원(부가가치세 포함)인데 현재까지 피고 소유 이 사건 건물을 피고에게 인도하지 않고 영업을 하면서 사용하고 있으므로, 피고에게 차임을 지급하지 않은 2020. 6. 10.부터 현재까지의 차임 또는 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있어, 당시 변론종결일인 2024. 6. 26. 기준으로 위 원고의 연체 차임 또는 차임 상당 부당이득액은 합계 122,873,666원[= 월 차임 2,530,000원 × (48개월 + 17÷30)5]에 달하고, 피고가 원고 O에게 반환하여야 할 임대차보증금 20,000,000원에서 위 122,873,666원을 공제하면, 피고가 원고 O에게 반환할 임대차보증금은 남아 있지 않고, 오히려 원고 O가 피고에게 위 금액의 차액 102,873,666원을 지급하여야 한다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

한편 원고 B는 이 사건 임대차계약상의 차임이 990,000원(부가가치세 포함)인데, 이 사건 건물에서 2020. 12. 31.까지 영업을 하면서 사용한 이후 그 후에도 현재까지 이 사건 건물을 실질적으로

사용·수익하고 있다고 볼 만한 증거가 없으므로, 원고 B는 피고에게 차임을 지급하지 않은 2019. 10. 4.부터 2020. 12. 31.까지의 차임 또는 차임 상당 부당이득을 지급할 의무가 있어, 원고 B의 연체 차임 또는 차임 상당 부당이득금은 합계 14,784,000원[= 월 차임 990,000원 × {14개월 + (28/30)6}

}}이

되고, 피고가 원고 B에게 반환하여야 할 임대차보증금 20,000,000원에서 위 14,784,000원을 공제하면, 피고는 원고 B에게 위 금액의 차액 5,216,000원을 지급하여야 한다. 따라서 피고의 위 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

바. 무허가 부분으로 인해 사용할 수 없는 부분에 해당하는 차임 상당 부당이득반환 등 주장에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 원고 O는 현재까지, 원고 B는 자신이 이 사건 건물의 임차부분을 사용할 때까지 이 사건 무허가 부분을 포함한 자신들의 임대차목적물 전체를 사용해 온 사실이 인정되므로, 이 사건 무허가 부분의 행정적 위법 여부와 별개로 자신들이 임대차목적물로 사용해 온 부분에 관하여 그 부분이 무허가 등의 이유로 사용할 수 없게 되었다는 이유로 그 부분에 관하여 이미 지급한 차임 상당액을 부당이득반환이나 불법행위에 기한 손해배상으로 청구할 수는 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 주장 자체로 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

사. 소결

따라서 피고는 원고 B에게 잔존 임대차보증금 5,216,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장 요지

피고는 원고들과 이 사건 각 임대차계약을 체결하였는데, 원고 O는 2020. 6.부터, 원고 B는 2019. 10.부터 월차임을 전혀 지급하지 않고 있다. 이 사건 각 임대차계약서 제4조에 의하면 임차인의 차임 연체액이 2기 이상의 차임액에 달하는 경우 또는 상가임대차법 제10조의8에 의하면 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있는바, 이 사건 반소장 부분의 송달로써 이 사건 각 임대차계약을 해지한다. 따라서 피고에게, 원고들은 이 사건 각 임대차목적물을 인도하고, 연체 차임 내지 차임 상당 부당이득금을 각 지급할 의무가 있다.7)

나. 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 다음과 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 외에는 제1심판결 이유 제4의 가항부분(제1심판결문 제12면 5행부터 아래에서 1행까지 부분) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결문 제12면 8행의 "원고의"를 "피고의"로 고친다.

○ 제1심판결문 제12면 10행의 "피고들은"을 "원고들은"으로, 같은 행의 "원고에게"를 "피고에게"로 각 고친다.

○ 제1심판결문 제12면 10, 11행의 "인도하고" 다음에 아래 내용을 추가한다.

『(원고 B는 제1심판결 선고 이후 이 사건 임대차목적물을 인도하였다고 주장하나, 위 임대차목적물이 가집행에 기하여 인도된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 법원은 원고 B의 임대차목적물이 인도되지 않은 것으로 보고 인도 청구의 당부를 판단한다)』

○ 제1심판결문 제12면 15행 다음에 아래 내용을 추가한다.

『다음으로, 원고들은, 피고가 원고들의 각 임대차보증금을 반환하는 것과 상환으로만 이 사건 건물 중 각 임대차목적물을 인도할 의무가 있다고 항변하므로 보건대, 원고들의 이 사건 건물 중 각 임대차목적물의 인도의무와 피고의 각 임대차보증금반환의무가 서로 동시이행 관계에 있음은 원고들의 주장과 같다.

그러나 앞서 본 바와 같이 원고 O의 이 법원 변론종결일 기준 미지급 차임은 122,873,666원인데, 원고 O가 반환받을 임대차보증금 20,000,000원에서 위 금액을 공제하면, 피고가 원고 O에게 반환할 임대차보증금은 남아 있지 않고, 오히려 원고 O가 피고에게 위 금액의 차액 102,873,666원을 지급할 의무가 있을 뿐이므로, 위 원고의 임대차보증금 반환과의 동시이행항변은 이유 없다.

한편 원고 B의 연체 차임은 앞서 본 바와 같이 14,784,000원인데, 원고 B가 반환받을 임대차보증금 20,000,000원에서 위 금액을 공제하면, 피고는 원고 B에게 그 차액 5,216,000원을 지급할 의무가 인정되므로, 위 원고의 임대차보증금 반환과의 동시이행항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.』

다. 소결

따라서 피고에게, 원고 O는 이 사건 임대차목적물인 별지1 목록 기재 부동산의 1층 중 별지2 도면

표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라), (마), (바) 부분 합계 118.54㎡를 인도하고, 102,873,666원 및 2024. 6. 27.부터 위 (라), (마), (바) 부분의 인도 완료일까지 차임 상당 부당이득으로 월 2,530,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 원고 B는 피고로부터 잔존 임대차보증금 5,216,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 임대차목적물인 별지1 목록 기재 부동산의 1층 중 별지 2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가), (나), (다) 부분 합계 68.74㎡를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고 B의 본소청구 및 피고의 원고들에 대한 반소청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고 B의 나머지 본소청구, 피고의 원고들에 대한 나머지 반소청구 및 원고 O의 본소청구는 이유 없어 이를 각 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고들과 피고의 항소를 각 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사신안재

판사이재덕

판사박만호

별지

1) $7.72 / (99.46 + 11.36 + 7.72) \times 100$

2) $3.80 / (55.68 + 6.26 + 3.80) \times 100$

3) 이 점은 설령 이 사건 각 임대차계약 당시 피고의 기망이 인정된다 하더라도 마찬가지로 보인다.

4) 이 사건 각 임대차계약 기간 중 피고가 이 사건 무허가 부분의 철거공사를 하게 된다면 원고들은 그 기간 동안 이 사건 건물의 사용 제한에 대한 손해배상, 임차면적 감소로 인한 차임 감액 등의 손해배상은 구할 수 있을 것이나, 원고들의 철거공사 협조 거부로 철거공사를 하지 못하고 있는 상태에서는 위와 같은 손해배상도 구할 수 없다.

5) 2020. 6. 10.부터 2024. 6. 26.까지 48개월 17일.

6) 2019. 10. 4.부터 2020. 12. 31.까지 14개월 28일.

7) 피고는, 예비적으로 원고들의 본소 청구에 따라 이 사건 각 임대차계약이 취소되어 종료더라도

원고들은 피고에게 이 사건 각 임차목적물을 인도하고 차임 내지 차임 상당의 부당이득금을 각 지급할 의무가 있다고 주장하나, 뒤에서 보는 바와 같이 피고의 해지에 의하여 임대차계약이 종료되었다고 인정하므로, 위 주장은 판단하지 아니한다.