

대구지방법원 2024. 8. 9 선고 2023가단9594 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 1. C

2. D 유한책임회사

소송대리인 E

변 론 종 결 2024. 7. 19.

판 결 선 고 2024. 8. 9.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고들은 별지 목록 기재 부동산 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 37.7㎡를 인도하고,

나. 피고 C은 4,000,000원 및 이에 대하여 2024. 3. 15.부터 2024. 8. 9.까지 연 5%의, 그

다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라. 2. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분의 1/4은 원고가, 나머지는 피고 C이, 원고와 피고 D 유한책임회사 사이에 생긴 부분은 피고 D 유한책임회사가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고 C은 원고에게 4,500,000원 및 이에 대하여 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원, 2023. 9. 19.부터 별지 목록 기재 부동산 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 37.7㎡ 인도완료일까지 월 500,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 기재 부동산에 관하여 대구지방법원 2019. 3. 21. 접수 제40693호로 소유권이전등기를 마치고, 이를 소유하고 있다.

나. 피고 C은 2021. 8. 17. 원고와 사이에, 별지 목록 기재 부동산 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 37.7㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 임대차보증금 3,000,000원, 임대차기간 2021. 8. 19.부터 2023. 8. 18.까지, 월 차임 500,000원(매월 19일 선불 지급)으로 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 피고 D 유한책임회사(이하 ‘피고 회사’라 한다)는 이 사건 임대차계약 당시 피고 C이 업무집행자로 있던 회사로서 현재 이 사건 건물을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 이 사건 임대차계약의 임차인에 관한 판단

(1) 피고들은, 피고 회사의 업무집행자이던 피고 C이 피고 회사 운영을 위해 이 사건 건물을 임차한 것인데, 이후 업무집행자가 변경되었고 피고 C이 피고 회사 운영에 관여하지도 않았으며 피고 회사가 실질적으로 이 사건 건물을 이용하였으므로, 피고 회사가 이 사건 임대차계약의 임차인이라고

주장한다.

(2) 이 사건 임대차계약의 계약서(갑 제1호증)에 의하면 이 사건 임대차계약의 임차인이 피고 C이라는 점이 명백하고, 피고 C이 피고 회사 운영을 위해 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 하더라도 임차인을 개인 명의로 한 이상 계약의 효과를 피고 회사가 아닌 피고 C이 받겠다는 의사표시를 한 것이며, 그 외에 피고들이 주장하는 사정만으로 이 사건 임대차계약의 임차인을 피고 회사로 볼 수 없으므로, 이 사건 임대차계약의 임차인은 피고 C으로 봄이 타당하다.

나. 인도청구에 관한 판단

(1) 위 기초사실에 의하면 이 사건 임대차계약의 계약기간이 도과하였고, 이 사건 임대차계약이 갱신되지 않았음은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다(아래에서 보는 바와 같이 원고가 연체차임을 임대차보증금에서 공제하지 않고 별도로 구하고 있어, 피고 C은 원고에 대하여 임대차보증금 반환 청구권이 있다고 할 것이나, 동시이행항변을 하지 않고 있으므로, 피고 C에 대해서도 단순 이행을 명한다).

(2) 피고들은 2024. 7. 18. 이 사건 건물에서 짐을 모두 뺐으므로 이 사건 건물을 점유하지 않고 있다고 주장하나, 피고 회사의 주장에 따르면 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 건물의 열쇠를 원고에게 반환하지 않았는바, 피고들이 이 사건 건물에 관한 지배를 원고에게 이전하여 점유를 상실하였다고 평가하기 어렵다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 차임 등 청구에 관한 판단

(1) 미지급 차임

위 기초사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C은 2021. 9., 2021. 10., 2022. 7., 2022. 10., 2022. 12., 2023. 2., 2023. 4., 2023. 7. 각 차임 합계 4,000,000원(= 500,000원 × 8개월, 원고는 2023. 8.분 차임도 미지급되었다고 주장하나 위 기초사실에 의하면 이는 임대차계약 종료 후의 차임에 해당하므로 아래에서 판단한다)을 원고에게 지급하지 아니한 사실이 인정되며, 한편 임대차계약 종료 전에는 공제 등 별도의 의사표시 없이 연체차임이 임대차보증금에서 당연히

공제되는 것은 아니고, 임차인도 임대차보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절할 수 없으므로(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다211309 판결 등 참조), 피고 C은 원고에게 미지급 차임 4,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2024. 3. 15.부터 피고 C이 이 사건 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 8. 9.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 C은 원고의 방해로 권리금 회수를 못하였으며, 노후 오페수관을 수리해주지 않아 이 사건 건물을 제대로 사용할 수 없었으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장하나, 이와 관련된 아무런 증거를 제출하지 않고 있으므로, 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 차임 상당의 부당이득 내지 손해배상

원고는 피고 C에 대하여 이 사건 임대차계약 종료 후부터 이 사건 건물 인도시까지의 차임 상당 부당이득 내지 손해배상을 구한다.

법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약 관계가 소멸된 이후에도 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다 하더라도 임차인의 부당이득반환 의무는 성립되지 아니하는데(대법원 1995. 7. 25. 선고 95다14664, 14671(반소) 판결 등 참조), 피고 C이 이 사건 임대차계약 종료 후에도 이 사건 건물을 본래의 임대차계약상 목적에 따라 사용수익하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로(피고 회사의 점유를 피고 C의 점유로 보더라도 피고 회사는 2023. 1.부터 이 사건 건물을 사용하지 않고 있다는 것이므로, 별도의 입증이 없는 이상 실질적 이득이 있다고 볼 수 없다), 피고 C에게 차임 상당의 부당이득 반환 의무가 있다고 볼 수 없다. 그리고 임대차계약기간 만료 후 임대인의 보증금반환의무와 임차인의 목적물반환의무는 특단의 사정이 없는 한 동시이행의 관계에 있다 할 것이므로, 임대인이 자신의 보증금반환의무의 이행제공을 하지 아니하는 한 임차인의 점유는 불법점유가 아니어서 임차인은 이에 대한 손해배상의무가 없는데(대법원 1992. 5. 12. 선고 91다35823 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 원고는 미지급

차임을 보증금에서 공제하지 않은 채 이를 구하고 있고, 피고 C에게 이 사건 임대차계약 종료 후부터의 차임 상당의 부당이득반환의무가 있다고 볼 수 없으므로, 원고는 피고 C에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있고, 원고가 보증금반환의무의 이행제공을 하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 피고 C에게 차임 상당의 손해배상의무가 있다고 볼 수도 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 안민영

별지