

부산지방법원 동부지원 2024. 9. 24 선고 2023가단133652(본소), 2024가단115200(반소) 판결
[건물명도 등 청구의 소 · 정산금 등]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 진앤김

담당변호사 정돈움

피고(반소원고) C

소송대리인 법무법인 태종

담당변호사 박훈식

변론 종결 2024. 8. 27.

판결 선고 2024. 9. 24.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게 각 10,000,000원과 이에 대하여 2023. 12. 15.부터 다 지급하는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)들의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 그 1/2은 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게 각 24,775,000원과 그중 1,000만 원에 대하여는 2023. 12. 15.부터, 14,775,000원에 대하여는 2024. 3. 27.부터 각 다 지급하는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고(반소피고)들은 공동하여 피고(반소원고)에게 700만 원과 이에 대하여 2023. 10. 16.부터 다 지급하는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 임대차계약의 체결

1) 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들은 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 하고, 이 사건 부동산이 속한 건물 전체를 '이 사건 건물'이라 한다)을 1/2 지분씩 공유하고 있다.

2) 원고들과 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 2022. 5. 11. 원고들이 피고에게 이 사건 부동산을 임대차기간 2022. 5. 31.부터 2025. 5. 30.까지, 차임 월 700만 원(부가가치세 별도), 임대차보증금 5,000만 원으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

3) 이 사건 임대차계약의 특약사항은 아래와 같다.

1,보증금 및 차임에 관한 약정

가. 본 계약은 월차임 700만원인 계약이나 임대인이 코로나사태 등 경제상황을 고려하여 최초 1년간만 한시적으로 월550만원(부가세 별도)으로 하기로 한다.

나, 이후 2년차 부터의 차임은 월700만원(부가세 별도)으로 하며 보증금은 7,000만원으로 한다.

다. 본 계약상의 임대차기간이 종료한 이후 임차인이 재계약을 원할 경우 재계약기간은 2년 단위로 하되 최초 재계약에 한해 월차임을 1,000만원의 금액내에서 인상할수 있는 제한을 받는다.

2.임차인은 잔금지불일 다음날부터 임차인의 영업목적에 따른 공사(인테리어)를 하며 공사기간(최대4개월)의 월차임은 면제하되, 만약 공사기간이 단축될 경우에도 동일 적용하기로 한다.

3.본 임대차계약 기간 내에 임차인의 계약포기, 계약불이행으로 임대차계약이 해제 내지 중도해지된 경우 임차인은 2항의 면제 받은 4개월 차임 합계액을 임대인에게 지불하기로 한다.

4.영업허가에 관한 사항은 임차인의 책임으로 하며 이때 임대인은 최대한 협조한다.

5.계약기간 또는 계약만료후 명도시에 임차인은 임차인이 시설한 시설비, 권리금을 임대인에게 요구할수 없으며 건물내.외벽의 구조변경시에는 원상복구를 하여 명도해야 한다.

6.기타 일반사항은 관련법 및 상관례에 따른다.

나. 차임 연체와 피고의 영업 종료 등

1) 피고는 2023. 5.분부터 차임을 지급하지 않았고, 특약사항에서 정한 임대차보증금 증액분 2,000만 원도 지급하지 않았다.

2) 피고는 2023. 10. 10.경 원고들의 위임을 받아 이 사건 건물을 관리하던 D에게 임대차계약 정리를 요청하였다.

3) 피고는 2023. 10. 15.경 이 사건 부동산에서 운영하던 식당(이하 '이 사건 식당'이라 한다)의 영업을 종료하였다.

4) D와 피고는 2023. 10. 16.경 만나 정산 논의를 하였는데 합의가 이루어지지 않았다. 당시 D는 피고에게서 보안카드키 중 1개를 넘겨받았다.

다. 이 사건 본소 제기 및 이후의 사정

1) 피고는 2023. 12. 7. 3기 이상 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다면서 이 사건 부동산 인도 및 연체 차임 등 지급을 구하는 이 사건 본소를 제기하였고, 이 사건 본소의 소장은 2023. 12. 14. 피고에게 송달되었다.

2) 피고는 2024. 3. 26. 이 사건 식당의 폐업신고를 하였다가 2024. 5.경 사업자등록증을 다시

발급받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고들(본소 청구원인)

- 1) 연체 차임 등 청구 원고들은 피고에 대하여 연체 차임 5,225만 원, 조건부로 면제해주었던 4개월간 차임 2,420만 원, 미지급 관리비 1,243,346원 등 합계 77,693,346원의 채권을 가지는데, 위 채권액에서 피고의 임대차보증금 5,000만 원을 공제하면 27,693,346원이 남는다. 원고들은 피고에 대하여 위 27,693,346원 중 일부인 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금 지급을 구한다.
- 2) 부당이득금 청구 피고는 2023. 12. 1.부터 자진폐업신고를 한 2024. 3. 26.까지 이 사건 부동산을 불법점유하면서 차임 상당 이득을 얻었다. 피고는 원고들에게 부당이득 반환으로 2023. 12. 1.부터 2024. 3. 26.까지 차임 상당액 2,955만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고(반소 청구원인)

피고는 2023. 10. 15.경 원고들과 이 사건 임대차계약을 합의 해지하고 이 사건 부동산을 인도하였으며, 정산금으로 700만 원을 받기로 약정하였다. 원고들은 정산약정에 따라 피고에게 700만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료 시기

- 1) 앞서 본 사실관계에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 3기 이상 차임 연체를 이유로 한 원고들의 해지 의사표시가 담긴 이 사건 소장의 송달일인 2023. 12. 14. 해지되어 종료되었다고 봄이 타당하다.
- 2) 피고의 합의해지 주장에 관한 판단 가) 피고는 2023. 10. 15.경 이 사건 임대차계약이 합의해지되어 종료되었다고 주장한다.
나) 계약의 합의해지는 계속적 채권채무관계에서 당사자가 이미 체결한 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 이를 인정하기 위해서는 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 기존 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시키기로 하는 내용의 청약과 승낙이라는 서로

대립하는 의사표시가 합치될 것을 요건으로 한다. 계약의 합의해지는 묵시적으로 이루어질 수도 있으나, 계약에 따른 채무의 이행이 시작된 다음에 당사자 쌍방이 계약실현 의사의 결여 또는 포기로 계약을 실현하지 않을 의사가 일치되어야만 한다. 이와 같은 합의가 성립하기 위해서는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 하므로 계약당사자 일방이 계약해지에 관한 조건을 제시한 경우 조건에 관한 합의까지 이루어져야 한다. 당사자 사이에 계약을 종료시킬 의사가 일치되었더라도 계약 종료에 따른 법률관계가 당사자들에게 중요한 관심사가 되고 있는 경우 그러한 법률관계에 관하여 아무런 약정 없이 계약을 종료시키는 합의만 하는 것은 경험칙에 비추어 이례적이고, 이 경우 합의해지가 성립하였다고 보기 어렵다(대법원 2018. 12. 27. 선고 2016다274270, 274287 판결 등 참조)

다) 피고가 2023. 10. 15.경 이 사건 식당의 영업을 종료하고 원고들 측에 보안카드키를 제공하기는 하였으나, 그 무렵 연체 차임, 보증금 등 정산과 관련하여 합의가 이루어지지는 않았다. 그리고 갑 제3, 5호증, 을 제3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 그 뒤로도 정산 협의가 계속 진행되었으나 역시 합의에 이르지 못한 사실이 인정된다. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약이 2023. 10. 15.경 합의해지 되어 종료되었다고 보기는 어렵다. 피고의 주장은 이유 없다.

나. 본소 청구에 관한 판단

1) 연체 차임 등 청구에 관한 판단 가) 원고들의 채권액

① 연체 차임: 5,225만 원[(2023. 5.분 550만 원 + 2023. 6.분부터1) 2023. 11.분까지2) 합계 4,200만 원(1개월 차임 700만 원 × 6개월)} × 1.1(부가가치세)]

② 면제해주었던 4개월간 차임: 2,420만 원[월 550만 원 × 4개월 × 1.1(부가가치세)]

이 사건 임대차계약 특약사항 3항이 '본 임대차계약 기간 내에 임차인의 계약포기, 계약불이행으로 임대차계약이 해제 내지 중도해지된 경우 임차인은 2항의 면제 받은 4개월 차임 합계액을 임대인에게 지불하기로 한다.'고 정하고 있음은 앞서 본 바와 같다(피고는 계약서 작성 시 6개월 이상 영업하는 경우 면제 받은 차임을 지급하지 않기로 하는 별도 합의가 있었다는 취지로 주장하나, 을 제8호증의 1, 2의 각 기재와 영상만으로는 그러한 합의가 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가

없다). 이 사건 임대차계약이 피고에 의해 해지되어 종료되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 위 특약사항 3항에 따라 원고들에게 위 4개월 차임을 지급할 의무가 있다.

③ 미납 관리비: 1,243,346원(2023. 9.분, 다툼 없음)

④ 합계: 77,693,346원(① + ②+③)

나) 임대차보증금 공제: 5,000만 원

임대차보증금은 특별한 사정이 없는 한 건물 인도 시까지 발생한 연체차임, 관리비 등 임대차계약에 관하여 발생한 일체의 채무를 담보하는 것으로서, 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제된다.

다) 임대차보증금 공제 후 원고들의 채권액은 27,693,346원(77,693,346원- 5,000만 원)이다.

피고는 원고들에게 위 27,693,346원 중 원고들이 구하는 바에 따라 각 1,000만 원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날인 2023. 12. 15.부터 다 지급하는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 부당이득 반환 청구에 관한 판단 가) 부당이득 반환에 있어서 이득이라 함은 실질적인 이익을 가리키는 것이므로 법률상 원인 없이 임대목적물을 점유하고 있다 하여도 이를 사용·수익하지 않았다면 이익을 얻은 것이라고 볼 수 없는 것인바, 임차인이 임대차계약 종료 이후에도 동시이행의 항변권을 행사하는 방법으로 목적물의 반환을 거부하기 위하여 임대목적물을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립되지 않는다(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다45202, 91다45219 판결, 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결, 2001. 2. 9. 선고 2000다61398 판결 등 참조).

나) 원고들은 2023. 12. 1.부터 2024. 3. 26.까지의 차임 상당액에 대하여 부당이득 반환을 구한다. 그러나 피고가 2023. 10. 15.경 이미 이 사건 식당의 영업을 종료하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 이 사건 부동산을 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 그 무렵부터 실질적인 이득을 얻지 못했다고 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 부당이득 반환 청구는 이유

없다.

다. 반소청구에 관한 판단

앞서 가. 2)에서 살핀 바와 같이 피고가 주장하는 합의해지 및 정산 합의를 인정하기 어렵고, 을 제3호증의 기재나 그 밖에 피고가 제출한 증거들만으로는 이와 달리 보기 어렵다. 이와 다른 전제에 선 피고의 반소청구는 이유 없다.

4. 결론

가. 본소청구: 일부 인용

나. 반소청구: 기각

판사정왕현

별지

1) 특약에 따라 '2년차'부터 차임이 월 700만 원이 된다. 2022. 6.분부터 차임이 지급된 점에 비추어 위 '2년차'는 2023. 6.분부터로 봄이 타당하다.

2) 원고는 연체 차임으로 2023. 11.분까지의 것만 구하고 있다.