

부산지방법원 서부지원 2024. 11. 21 선고 2024가단112412(본소), 2024가단114388(반소)

판결 [건물명도 등 · 임대차보증금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인(유한) 시그니처 담당변호사 정정현

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인(유한) 바를정 담당변호사 이효정

변론 종결2024. 10. 17.

판결 선고2024. 11. 21.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 18,451,613원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 건물을 인도받음과 동시에 피고에게 18,451,613원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 각자 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소1)

: 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)에게 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 인도하고, 9,400,000원 및 2024. 6. 1.부터 이 사건 부동산 인도완료일까지 월 600,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 24,337,500원 및 그 중 3,600,000원에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C은 1989년경 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 월세 300,000원으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약의 임대차기간은 특별히 정해지지 않았다. 이후 C과 피고는 이 사건 임대차계약의 월 차임을 2011. 1.경 1,000,000원으로, 2012. 1.경 900,000원으로, 2018. 1.경 600,000원으로 각 변경하였다.

나. C은 사망하였고 원고는 2020. 12. 28. 이 사건 부동산의 10/20 지분을 취득하였다²⁾. 현재 원고는 이 사건 부동산의 17/20 지분을 보유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장

피고는 2020. 5. 이후 월 차임을 지급하지 않고 있으므로 원고는 이 사건 소장부분의 송달로 이 사건 임대차계약을 해지한다. 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고 미지급 월 차임에서 임대차보증금을 공제한 나머지 금액인 9,400,000원 및 2024. 6. 1.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 600,000원의 비율로 계산한 차임 또는 차임 상당의 부당이득액을 지급할 의무가

있다.

나. 피고의 주장

이 사건 임대차계약은 2019. 10. 이미 적법하게 해지되었다. 이후 피고는 이 사건 부동산을 사용수익하지 않았으므로 2019. 10. 이후 월 차임을 지급할 의무가 없다. 오히려 피고는 착오에 의하여 법률상 원인 없이 원고에게 2019. 11.부터 2020. 4.까지 3,600,000원을 지급하였다. 결국 원고는 피고에게 임대차보증금 20,000,000원, 착오지급액 3,600,000원 및 위 착오지급액에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 2019. 10.경 이 사건 임대차계약의 해지 여부

1989년경 이 사건 임대차계약이 체결될 당시 임대차기간을 정하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 한편 2001. 12. 29. 제정된 상가건물 임대차보호법은 대항력, 우선변제권 등 일부 조항을 제외하고 법 시행 후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용되는바, 상가건물 임대차보호법 제9, 10조는 1989년 계약 체결 이후 존속되고 있는 이 사건 임대차계약에 적용되지 않는다.

민법 제635조는 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다고 규정한다. 한편 을 제1, 2, 11, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 피고는 이 사건 부동산의 실질적인 권리자인 원고에게 2019. 7.경 이 사건 임대차계약의 종료를 통고하면서 보증금 20,000,000 및 권리금 20,000,000원의 지급을 요청한 것으로 보이는 점, 원고가 권리금의 지급을 거절하자 피고는 원고에게 월 차임을 지급하면서(피고는 2020. 3.경 월 차임의 지급을 독촉하는 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 주장하지 않고 좀 기다려달라는 문자를 보내기도 하였다) 권리금의 회수를 위하여 새로운 임차인을 확보하려고 한 점, 피고는 2020. 6. 19. 원고에게 '사장님 저도 그 당시에 권리금 많이 주고 들어왔어요. 사장님이 권리금을 주고 (자신을) 내보내세요'라는 문자를 보낸 점)이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 피고의 원고에 대한 권리금 관련 주장의 당부는 별론으로 하고 피고는 이 사건 임대차계약의 양수인으로부터 권리금을 회수하기 위해 이 사건 임대차계약을 유지하다가 2020. 6. 19. 양수인으로부터의 권리금 회수를 포기하고 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통고한 것으로 평가되는바, 민법 제635조 제2항 제1호에

의하여 이 사건 임대차계약은 2020. 7. 19. 종료되었다.

나. 원고의 본소청구에 관한 판단

1) 인도청구에 관하여 앞에서 살펴본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 종료된바, 피고는 원고로부터 잔존하는 임대차보증금(후술하는 바와 같이 18,451,613원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다(피고는 반소로 임대차보증금의 지급을 구하고 있는바 이는 간접적으로 동시이행의 항변을 하는 것으로 평가된다). 원고의 이 부분 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있다.

2) 미지급 월차임 및 부당이득반환청구에 관하여 가) 앞에서 살펴본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2020. 7. 19. 00:00 종료되었고, 피고가 2020. 4.까지의 월 차임을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그렇다면 피고는 원고에게 추가로 1,548,387원[= 600,000원 × (2개월 + 18일/31일), 원 미만 버림]을 지급할 의무가 있다.

그런데 임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보한다. 따라서 이러한 채무는 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다218874 판결 등 참조). 결국 원고의 피고에 대한 미지급 월 차임 채권은 임대차보증금에서 당연히 공제되는바, 잔존 임대차보증금은 18,451,613원(= 20,000,000원 - 1,548,387원)이 된다.

나) 원고는 2020. 7. 19. 이후의 월 차임 상당의 부당이득의 지급을 구한다.

법률상 원인 없이 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 이익을 반환하여야 한다(민법 제741조), 여기에서 이익이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차인이 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 않는다. 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 않았다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 2018. 11. 29. 선고 2018다240424, 240431 판결 등 참조).

갑 제6, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 임대차계약의 종료 이후에도 이 사건 부동산에 피고 소유 비품이 일부 그대로 존재하는 사실이 인정된다. 그러나 을 제7, 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 피고가 이 사건 임대차계약의 종료 이후 이 사건 부동산을 이 사건 임대차계약의 목적에 따라 사용·수익하지 않은 것으로 보이는바, 위 법리에 비추어 원고의 이 부분 본소청구는 이유 없다.

다. 피고의 반소청구에 관한 판단

1) 앞에서 살펴본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2020. 7. 19. 종료한바, 피고가 그 이전 지급한 월 차임은 이 사건 임대차계약에 기하여 적법하게 지급한 것이고 원고에게 그 반환을 구할 수 없다.

피고의 이 부분 반소청구는 이유 없다.

2) 앞에서 살펴본 바와 같이 이 사건 임대차계약에 기한 임대차보증금은 18,451,613원이 잔존하는바, 원고는 피고로부터 이 사건 부동산을 인도받음과 동시에 피고에게 18,451,613원을 지급할 의무가 있다(원고는 본소로서 이 사건 부동산의 인도를 구하고 있는바 이는 간접적으로 동시이행의 항변을 하는 것으로 평가된다).

4. 결론

원고의 본소청구와 피고의 반소청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 받아들이고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사윤동현

별지

1)대법원 2019. 2. 14. 선고 2015다244432 판결의 취지에 따라 청구취지를 선택한다.

2) 상속재산분여의 심판이 있더라도 심판의 청구인은 분여가 인정된 재산을 취득할 수 있는 권리를 갖게 될 뿐인바 소유권이전등기시점에 소유권을 취득하는 것으로 보아야 한다.

3) 이후 원고측이 2022. 1., 2022. 8. 피고에게 2회 문자를 보내기는 하였으나 2023. 4.경 이 사건 부동산의 안전 문제에 관하여 문자를 주고받을 때까지 이 사건 부동산은 사실상 방치된 것으로

보인다.