

부산지방법원 2024. 10. 16 선고 2023나59018(본소), 2023나429(반소) 판결 [건물명도 및 임대료 · 보증금반환]

재판경과

부산지방법원 2024. 10. 16 선고 2023나59018(본소), 2023나429(반소) 판결

부산지방법원 동부지원 2020. 10. 28 선고 2020가단4999 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인B

소송대리인 변호사 신용수(소송구조)

변론 종결 2024. 9. 4.

판결 선고 2024. 10. 16.

제1심판결 부산지방법원 동부지원 2020. 10. 28. 선고 2020가단4999 판결

주 문

1. 이 법원에서 변경한 원고(반소피고)의 본소청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.
가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 4,200,000원과 이에 대한 2021. 1. 1.부터 2024. 10. 16.까지는 연 5%, 2024. 10. 17.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.

2. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 본소, 반소를 합하여 4/5는 피고(반소원고)가, 나머지는 원고(반소피고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 7,200,000원과 이에 대한 2020. 12. 1. 부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서 부산 기장군 C건물 D동 창고 건물의 인도와 연체 월임료의 지급을 구하다가 이 법원에 이르러 건물 인도청구를 취하하고, 월임료 청구 부분의 청구취지를 변경하였다).

반소 : 원고는 피고에게 1,200,000원과 이에 대한 2020. 3. 1.부터 이 사건 반소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 이 법원에 이르러 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 11. 25. 피고와 원고 소유의 부산 기장군 C건물 D동 창고(이하 '이 사건 창고'라 한다)에 관하여 임대차보증금 3,000,000원, 기간 2018. 12. 1.부터 2020. 11. 30.까지, 월임료

450,000원으로 정하여 피고에게 임대하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 피고는 이 사건 계약을 체결하면서 피고가 2기 이상의 월임료를 지급하지 아니하는 경우 원고는 이 사건 계약을 해지할 수 있고, 이 사건 창고의 옥상 전체 방수공사에 대해서는 월임료 2개월분(900,000원)을 차감하여(월임료 공제) 이를 공사비로 하여 피고가 책임시공하기로 약정하였다.

다. 피고는 2018. 12. 1.경 원고로부터 이 사건 창고를 인도받아 사용하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장사실

가. 원고

1) 원고는 피고가 이 사건 창고를 점유, 사용하면서도 월임료를 전혀 지급하지 아니하여 2020. 6. 29.경 내용증명우편으로 2기 이상의 월임료 연체를 이유로 이 사건 계약의 해지를 통지하여 이 사건 계약이 해지되었는데, 피고는 그 후 2020. 11. 30.경에 이르러서야 이 사건 창고를 인도하였다.

2) 따라서 피고는 원고에게 2018. 12. 1.부터 2020. 11. 30.까지 24개월의 월임료 10,800,000원(450,000원 x 24)에서 임대차보증금 3,000,000원을 공제한 나머지 돈 중 7,200,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로 피고의 반소 청구는 이유 없고, 원고는 본소 청구로 위 돈의 지급을 구한다.

나. 피고

1) 피고는 이 사건 창고를 인도받아 옥상방수공사를 한 다음 이 사건 창고를 사용하면서 2019. 2.분부터 2019. 9.분까지의 월임료를 지급하였고 그 이후의 월임료를 연체하자 원고가 4개월분의 월임료를 지급하지 아니한다는 이유로 이 사건 계약의 해지 통지를 하여 2020. 2. 말경 원고에게 이 사건 창고를 인도하였다.

2) 따라서 원고는 피고에게 이 사건 임대차보증금 3,000,000원에서 4개월분의 연체월임료 상당액인 1,800,000원을 공제한 1,200,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로 원고의 본소 청구는 이유 없고, 피고는 원고에게 반소청구로 위 돈의 지급을 구한다.

3. 판단

살피건대, 원, 피고가 이 사건 계약 체결 당시 2개월분의 월임료를 공사비로 사용하여 피고가 이 사건 창고의 옥상방수공사를 시공하기로 약정한 사실, 피고가 2018. 12. 1.부터 이 사건 창고를 사용한 사실은 위에서 인정한 바와 같고, 갑 제7, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 원고에게 2019. 2.부터 2019. 9.까지 월임료 450,000원씩을 지급한 사실, 피고는 원고에게 2020. 12.경 이 사건 창고를 인도한 사실을 인정할 수 있다. 나아가 피고가 이 사건 창고의 옥상방수공사를 하였다는 점에 관하여는 을 제4호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이 점을 인정할 증거 없다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 24개월간의 월임료 10,800,000원(450,000원 x 24)에서 지급한 8개월간의 월임료 3,600,000원(450,000원 x 8)과 이 사건 임대차보증금 3,000,000원을 공제한 나머지 4,200,000원(10,800,000원 - 3,600,000원 - 3,000,000원)과 이에 대한 이 사건 창고 인도 다음날¹⁾인 2021. 1. 1.부터 피고가 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 10. 16.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날인 2024. 10. 17.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 이 법원에서 변경한 원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 청구와 이 법원에서 제기한 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사금덕희

판사이상균

판사고종영

1) 이 사건 창고 인도일이 2020. 12. 일자미상일이므로 편의상 2020. 12. 31. 인도한 것으로 본다.