

부산지방법원 2024. 9. 25 선고 2023나57500(본소), 2023나57517(반소) 판결 [건물명도
등 · 임대차보증금 반환등]

재판경과

부산지방법원 2024. 9. 25 선고 2023나57500(본소), 2023나57517(반소) 판결

부산지방법원 2023. 6. 21 선고 2022가단6375 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인

A

소송대리인 법무법인 대신

담당변호사 채동우, 홍하진

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인

B

소송대리인 법무법인 정맥

담당변호사 김진수

피고, 피항소인 1. C

2. D

변론종결 2024. 8. 21.

판결선고 2024. 9. 25.

제1 심판결 부산지방법원 2023. 6. 21. 선고 2022가단6375(본소), 2023가단 2554(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)와 피고들은 공동하여 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

나. 피고(반소원고)는 원고에게 47,320,000원과 이에 대한 2022. 9. 29.부터 2024. 9. 25.까지는 연 6%, 2024. 9. 26.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고(반소원고)와 피고들은 공동하여 원고에게 피고(반소원고)는 2022. 6. 1.부터, 피고들은 2022. 9. 30.부터 각 별지 목록 기재 건물 인도일까지 월 3,400,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

라. 원고(반소피고)의 피고(반소원고), 피고들에 대한 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용 중 본소로 인한 부분의 4/5는 피고(반소피고)와 피고들이, 나머지는 원고가 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

3. 제1의 가. 나. 다.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게,

1) 피고(반소원고, 이하 '피고 B'이라 한다)와 피고들은 각자 별지 목록 기재 건물

(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 인도하고,

2) 피고 B은 62,940,000원과 이에 대한 2022. 9. 29.부터 당심 판결 선고일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

3) 피고들은 각자 2022. 9. 30.부터 이 사건 건물 인도일까지 월 3,400,000원의 비율로 계산한 돈을

지급하라.

나. 반소

원고는 피고 B에게 30,000,000원과 이에 대한 이 사건 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

- 1) 제1심판결의 본소에 대한 부분을 본소 청구취지와 같이 변경한다.
- 2) 제1심판결 중 반소에 관한 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고 B의 반소청구를 기각한다.

나. 피고 B

- 1) 제1심판결 중 본소에 관한 피고 B 패소 부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 피고 B에 대한 본소청구를 기각한다.
- 2) 제1심판결의 반소에 대한 부분을 반소 청구취지와 같이 변경한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 제1심판결 3쪽 9행의 ‘원고는’ 앞에 ‘건물임대업을 영위하는 임대사업자인’을 추가하는 외에는 제1심판결 이유의 ‘1. 기초사실’ 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 당사자 주장의 요지

가. 본소청구

1) 원고의 주장

가) 이 사건 임대차계약은 2022. 9. 29.경 종료되었으므로, 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나) 피고 B은 원고들에게 2022. 9. 29.까지의 연체차임에서 이 사건 임대차보증금을 공제한 62,940,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 피고들의 점유는 2022. 9. 30.부터 부당이득 또는 불법행위를 구성하므로 피고들은 공동하여 원고에게 2022. 9. 30.부터 이 사건 건물 인도일까지 월 3,400,000원의 비율로 계산한 부당이득금 또는 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B의 주장

이 사건 임대차계약은 임대차계약종료일인 2022. 5. 31. 종료하였고, 피고 B은 원고에게 차임을 모두 지급하였다. 피고 B은 원고로부터 이 사건 임대차보증금을 지급받기까지는 원고의 이 사건 건물인도청구에 응할 의무가 없다.

나. 반소청구

이 사건 임대차는 종료되었으므로, 원고는 피고 B에게 임대차보증금 30,000,000과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 이 사건 임대차계약의 종료 시기 및 차임연체 여부에 관하여

가. 이 사건 임대차계약의 종료 시기

위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 2022. 5. 31. 기간만으로 종료되었다 고 봄이 상당하다(따라서 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 2022. 9. 29.경 만료되었다는 원고의 주장은 이유 없다).

나. 피고 B의 이 사건 임대차계약상 차임 연체 여부

1) 원고가 주장하는 차임액수

① 2019. 6. ~ 2020. 5. 분 : 42,240,000원{(월차임 3,200,000원 + 부가가치세 320,000원) ×

12개월}

② 2020. 6. ~ 2021. 5. 분 : 43,560,000원{(월차임 3,300,000원 + 부가가치세 330,000원) × 12개월}

③ 2021. 6. ~ 2022. 5. 분 : 44,880,000원{(월차임 3,400,000원 + 부가가치세 340,000원) × 12개월}

④ 합계 : 130,680,000원(① + ② + ③)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1 내지 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지2) 원고가 지급받았거나 면제하였음을 자인하는 차임액수 ① 2019. 6.부터 2022. 6.까지 계좌로 송금받은 합계 40,700,000원② 현금으로 지급받은 6,900,000원③ 그 외 계좌로 송금받은 1,800,000원 ④ 코로나로 인하여 면제한 6개월간의 부가세를 합한 660,000원씩 합계 3,960,000원(660,000원 × 6)⑤ 합계: 53,360,000원(① + ② + ③ + ④ + ⑤) 3) 피고 B의 변제주장 위 피고가 제출한 증거만으로 원고가 변제받았음을 자인하는 금액을 초과하는 추가 변제 사실을 인정하기 부족하고 달리 차임 지급 사실을 인정할 만한 자료가 없다.4) 소결론따라서 피고 B은 이 사건 임대차 종료일인 2022. 5. 31.까지 77,320,000원(130,680,000원-53,360,000원)의 차임을 연체하였다.

4. 본소청구 중 건물 인도 청구 및 반소청구에 관한 판단

가. 이 사건 임대차가 종료된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물을 공동으로 점유하고 있는 피고들은 공동하여 임대인인 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고 B은 이 사건 임대차보증금 30,000,000원을 지급받을 때까지는 원고의 청구에 응할 수 없다고 항변함과 동시에 반소로써 위 보증금과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다고 주장하고, 원고는 이에 대하여 피고 B의 미지급 연체차임에서 이 사건 임대차보증금을 공제한다고 주장한다. 살피건대, 임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차계약종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차 관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것인바(대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다211309 판결, 대법원

2017. 10. 12. 선고 2016다277880 판결 등 참조), 이 사건 임대차보증금 30,000,000원은 앞서 인정한 연체차임 77,320,000원에서 당연히 공제되어 전액 소멸하였고 남은 연체차임은 47,320,000원(77,320,000원 - 30,000,000)이다. 따라서 이 점을 주장하는 원고의 위 주장은 이유 있고 결국 피고 B의 위 항변 및 반소청구는 이유 없다.

5. 본소청구 중 차임 및 차임상당 부당이득 또는 손해배상청구에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약 기간 중의 연체차임청구에 대하여

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 이 사건 임대차계약 만료일까지 나머지 연체차임 47,320,000원과 이에 대한 이 사건 임대차만료 다음날 이후로서 원고가 구하는 2022. 9. 29.부터 당심판결 선고일인 2024. 9. 25.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날인 2024. 9. 26.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 임대차계약종료 이후 차임 상당 손해배상금 청구

1) 임대차계약이 종료되면 임차인은 목적물을 반환하고 임대인은 연체차임을 공제한 나머지 보증금을 반환해야 한다. 이러한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행 관계에 있으므로, 임대인이 임대차보증금의 반환의무를 이행하거나 적법하게 이행제공을 하는 등으로 임차인의 동시이행항변권을 상실시키지 않은 이상, 임대차계약종료 후 임차인이 목적물을 계속 점유하더라도 그 점유를 불법 점유라고 할 수 없고 임차인은 이에 대한 손해배상 의무를 지지 않는다. 그러나 임차인이 그러한 동시이행항변권을 상실하였는데도 목적물의 반환을 계속 거부하면서 점유하고 있다면, 달리 점유에 관한 적법한 권원이 인정될 수 있는 특별한 사정이 없는 한 이러한 점유는 적어도 과실에 의한 점유로서 불법행위를 구성한다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2019다252042 판결 등 참조).

2) 앞서 본 바와 같이 피고 B의 이 사건 임대차보증금은 연체차임에서 공제되어 모두 소멸하였으므로, 피고 B은 이 사건 임대차계약 종료시인 2022. 5. 31. 목적물반환의무에 대한 동시이행항변권을

상실하였음에도 그 후에도 이 사건 건물을 계속 점유하고 있는 것은 원고에 대한 불법행위를 구성한다. 또한 타인의 건물을 점유, 사용하는 자는 그 건물을 점유, 사용할 만한 권원에 관하여 주장, 입증하지 못하는 한 그 건물 소유자에게 차임 상당의 손해배상을 할 의무를 부담하는바, 피고 C, D이 피고 B과 이 사건 건물을 공동으로 점유하고 있는 사실은 위에서 인정한 바와 같으므로 피고들은 공동하여 원고에게 위에서 인정한 이 사건 건물의 차임 상당액의 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

3) 따라서 원고에게 피고 B은 이 사건 임대차 종료일 다음날인 2022. 6. 1.부터 이 사건 건물 인도일까지 위에서 인정한 이 사건 임대차계약의 차임 상당액인 월 3,400,000원의 비율로 계산한 손해배상금을, 피고 C, D은 피고 B과 공동하여 위 날짜 이후로서 원고가 구하는 2022. 9. 30.부터 이 사건 건물 인도일까지 위 월 3,400,000원의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

6. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하고, 원고의 나머지 항소 및 피고 B의 항소는 각 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 금덕희, 판사 이상균, 판사 고종영

별지