

서울동부지방법원 2024. 3. 19 선고 2023가단108150(본소), 2023가단2566(반소) 판결

[건물인도 · 건물명도]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 오름

담당변호사 강경두

피고(반소원고, 선정당사자)B

변론 종결2024. 1. 23.

판결 선고2024. 3. 19.

주 문

1. 이 사건 반소 중 임대차계약갱신청구 부분, 차임감액청구 부분, 임대차계약자 및 임차인 지위 부존재 확인 청구 부분을 각 각하한다.
2. 선정자 C은 원고(반소피고)에게,
가. 별지1 목록 기재 건물 2층 57.33㎡ 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가)부분 점포 25㎡를 인도하고,
나. 2023. 8. 9.부터 위 가항 기재 건물의 인도완료일까지 월 550,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고, 선정당사자)는 원고(반소피고)에게 제2의 가항 기재 건물에서 퇴거하라.
4. 피고(반소원고, 선정당사자)의 나머지 각 반소 청구를 기각한다.
5. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고, 선정당사자) 및 선정자 C이 부담한다.
6. 제2, 3항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소 청구취지

주문 제2, 3항과 같다.

2. 반소 청구취지

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 선정당사자)(이하 '피고'라 한다)에 대한 부동산의 임대차계약을 갱신한다. 원고는 피고에 대한 월 차임으로 2020. 1. 1.부터 2023. 1. 1.까지 매월 55만 원의 20%를 감액한 44만 원으로 한다. 원고는 피고에게 유익비로 180만 원을 지급한다. 원고는 피고에 대한 피해배상금으로 13,300,000원¹⁾을 지급한다. 원고는 선정자 C(이하 '선정자'라 하고, 피고와 함께 칭할 때는 '피고 등'이라 한다)에 대한 임대차계약자 및 임차인이 아님을 확인한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 3. 9. 선정자를 대리한 피고와 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가)부분 점포 25m²(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 보증금 10,000,000원, 차임 월 550,000원, 임대차기간 2019. 4. 9.부터 2021. 4. 8.까지로 정하여 임차인 선정자에게 임대하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 그 후 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 왔다.

나. 선정자는 2019. 4. 9.경 이 사건 점포를 인도받았고, 피고 등은 이 사건 점포를 사무실로 사용하고 있다.

다. 선정자는 2021. 8. 25. 이후로 차임을 지급하지 않다가 원고에게 2021. 11. 23. 550,000원, 2021. 12. 28. 550,000원, 2022. 1. 20. 550,000원, 2022. 2. 23. 550,000원, 2022. 5. 20. 550,000원을 각 지급하였다.

라. 피고 등과 소외 D은 2022. 7. 22. 원고를 상대로 이 법원 2022가단6776호로 '피고 등, D과 원고 사이 이 사건 점포에 관한 임대차는 2019. 4. 9.부터 2년 단위로 계약이 갱신됨을 확인한다. 피고 등, D과 원고 사이 이 사건 점포에 관한 월차임은 매월 55만 원의 20%를 감액한 44만 원임을 확인한다.'는 소를 제기하였고, 그 후 2022. 8. 30. '원고는 피고 등과 D에게 12,000,000원을 지급해야 됨을 확인한다.'는 청구를 추가하였다(이하 '관련 선행 소송'이라 한다). 관련 선행 소송은 현재 계속 중이다.

마. 원고는 선정자에게 '상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의 8에 근거하여 선정자의 3기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하니, 이 사건 점포를 명도하라.'는 취지의 2022. 9. 30.자 내용증명우편을 보냈고, 2023. 2. 13. 선정자의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지를 담아 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 16호증, 을 제3, 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 반소 중 임대차계약갱신청구 부분, 차임감액청구 부분, 임대차계약자 및 임차인 지위 부존재 확인 청구 부분의 적법 여부에 관한 판단

가. 임대차계약갱신청구 부분

기존 법률관계의 변동 형성의 효과를 발생함을 목적으로 하는 형성의 소는 법률에 명문의 규정이 있는 경우에 한하여 인정되는 것이고 법률상의 근거가 없는 경우에는 허용될 수 없는 것인바(대법원 1993. 9. 14. 선고 92다35462 판결 등 참조), 피고 등이 임대차갱신을 구하는 형성판결을 구할 수 있다는 법률상의 근거가 없으므로 피고 등의 이 부분 소는 부적법하다.

가사 이 부분 청구를 이 사건 임대차계약이 갱신됨을 확인하는 청구로 선행하여 보더라도, 민사소송법 제259조는 "법원에 계속되어 있는 사건에 대하여 당사자는 다시 소를 제기하지 못한다."고 규정하여 중복된 소제기를 금지하고 있다. 그런데 위 인정사실에 의하면 피고 등 및 D이 이 사건 반소 제기 전인 2022. 7. 22. 관련 선행 소송에서 '피고 등, D과 원고 사이 이 사건 점포에 관한 임대차는 2019. 4. 9.부터 2년 단위로 계약이 갱신됨을 확인한다.'는 소를 제기하여 현재 소송계속 중이므로 위 관련 선행 소송보다 늦게 제기되었음이 기록상 명백한 피고 등의 이 부분 반소 청구는 중복제소에 해당하여

부적법하다.

나. 차임감액청구 부분

앞서 본 바와 같이 형성의 소는 법률에 특별한 근거규정이 있는 경우에만 제기할 수 있는데, 상가임대차법 제11조 제1항2)에 기한 임차인의 차임증감청구권은 사법상의 형성권이지 법원에 대하여 형성 판결을 구할 수 있는 권리가 아니므로(대법원 1968. 11. 19. 선고 68다1882, 68다1883 판결 참조), 피고 등의 이 부분 소는 부적법하다.

가사 이 부분 청구를 피고 등의 차임감액청구로 인하여 차임이 감액되었다는 취지의 확인을 구하는 것으로 선행한다 하더라도, 피고 등 및 D이 이 사건 반소 제기 전인 2022. 7. 22. 관련 선행 소송에서 '피고 및 선정자, D과 원고 사이 이 사건 점포에 관한 월차임은 매월 55만원의 20%를 감액한 44만원임을 확인한다.'는 소를 제기하여 현재 소송계속 중임은 앞서 본 바와 같으므로 위 관련 선행 소송보다 늦게 제기되었음이 기록상 명백한 피고 등의 이 부분 반소 청구는 중복제소에 해당하여 부적법하다.

다. 임대차계약자 및 임차인 지위 부존재 확인 청구 부분

피고 등은 선정자 C은 이 사건 임대차계약의 계약자 및 임차인이 아니라면서 반소 청구취지 기재와 같이 확인을 구한다.

반소청구에 본소청구의 기각을 구하는 것 이상의 적극적 내용이 포함되어 있지 않다면 반소청구로서의 이익이 없다고 할 것이고, 어떤 채권에 기한 이행의 소에 대하여 동일 채권에 관한 채무부존재확인인 반소를 제기하는 것은 그 청구의 내용이 실질적으로 본소청구의 기각을 구하는 데 그치는 것이므로 부적법하다(대법원 2007. 4. 13. 선고 2005다40709, 40716 판결 등 참조). 또한 확인의 소에서 '확인'의 이익이란 당사자의 권리 또는 법률상 지위에 현존하는 불안, 위험이 있고 이를 제거함에는 확인판결을 받는 것이 가장 유효적절한 수단일 때에 인정되므로, 이행의 소를 제기할 수 있는데도 확인의 소를 제기하는 것은 특별한 사정이 없는 한 불안 제거에 실효가 없고 소송경제에 반하여 '확인'의 이익이 없다(대법원 1991. 10. 11. 선고 91다1264 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 원고가 선정자와 이 사건 임대차계약을 체결하였는데 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 이유로 선정자에게는 이 사건 점포의 인도를, 피고에게는 이 사건 점포에서의 퇴거를

구하는 본소를 제기하자, 피고 등은 이에 대하여 이 사건 임대차계약의 당사자가 선정자가 아니라고 다투면서 그 확인을 구하는 반소를 제기하였다. 이 사건 반소 중 위 확인 청구 부분은 실질적으로 본소 청구에 대한 항변사유와 동일한 내용을 주장하면서 본소 청구 기각을 구하는 데 그치는 것으로 보이고, 피고 등이 위와 같은 확인판결을 받는 것이 당사자의 권리 또는 법률상 지위에 현존하는 불안, 위험을 제거함에 가장 유효적절한 수단이라고 보기도 어렵다.

따라서 이 사건 반소 중 위 확인청구 부분은 소의 이익이 없어서 부적법하다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 선정자에 대한 이 사건 점포 인도 청구 및 피고에 대한 퇴거 청구에 관한 판단

1) 상가임대차법 제10조의8에 의하면 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다. 위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약이 2023. 4. 8.경까지 묵시적 갱신되어 왔으나 선정자가 3기 이상의 차임을 연체하였고, 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 본소장 부분이 2023. 2. 23. 선정자에게 도달하였음이 기록상 분명하므로 그 무렵 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 선정자는 이 사건 점포를 인도하고, 선정자와 함께 이 사건 점포를 사용하고 있는 점유보조자인 피고는 이 사건 점포에서 퇴거할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고 등은 명의만 원고로 되어 있을 뿐 이 사건 건물의 실질적 소유자는 소외 E이므로 원고는 부적격자라는 취지의 주장을 하나, 피고 등이 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고 등의 위 주장은 이유 없다.

3) 또한, 피고 등은 이 사건 점포를 사용하던 중 2019. 7.경 천장에 누수가 발생하여 원고에게 보수를 요청하였으나 원고가 미루었고, 2021. 3.경 누수가 심하여 보수를 다시 요청하였는데도 차일피일 미루어 2022. 5.경부터 차임의 지급을 중지한 것이라고 주장한다.

살피건대, 임대차계약에 있어서 목적물을 사용·수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임지급의무는 상호 대응관계에 있으므로 임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 전혀 사용할 수 없을 경우에는 임차인은 차임 전부의 지급을 거절할 수 있으나 목적물의 사용·수익이 부분적으로 지장이 있는 상태인 경우에는 그 지장의 한도 내에서 차임의 지급을

거절할 수 있을 뿐 그 전부의 지급을 거절할 수는 없다 할 것이다(대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778, 44785 판결).

갑 제5, 6, 7, 14, 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들 즉, 원고가 2020. 6. 5.경부터 2020. 6. 7.경까지 이 사건 건물의 방수공사를 진행하고 2020. 12. 18. 동파로 인하여 발생한 누수 보수공사를 완료한 것으로 보이는 점, 피고 등이 현재까지 계속하여 이 사건 점포를 사무실로 사용하고 있는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고 등이 제출한 증거들만으로는 누수로 인하여 이 사건 점포를 전혀 사용·수익할 수 없는 상태에 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(또한, 사용·수익에 부분적으로 지장이 있다 하더라도 그 지장의 한도에 관한 구체적인 주장·입증이 없다).

따라서 피고 등의 위 주장은 이유 없다.

나. 연체 차임 및 차임상당 부당이득반환청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약이 종료되었음은 앞서 본 바와 같고, 원고는 별지3 기재와 같이 주장하며 임대차보증금에서 미지급 차임 등을 공제한 후 남은 미지급 차임 및 차임 상당 부당이득금의 지급을 구하고 있다.

위 인정사실에 의하면 임대차보증금 10,000,000원에서 2023. 8. 8. 기준 선정자의 미지급 차임 10,450,000원(원고는 정화조청소비 15,000원이 포함되어야 한다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없으므로 이 부분은 제외한다)을 공제하면 이 사건 임대차계약의 임대차보증금은 모두 소멸하고, 선정자는 원고가 구하는 바에 따라 2023. 8. 9.부터 이 사건 점포의 인도완료일까지 월 550,000원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 등은 누수로 인하여 이 사건 점포를 사용·수익할 수 없으므로 차임청구는 부당하다는 취지로 주장하나 이 부분 주장은 위 제3의 가항에서 살펴본 바와 같이 이유 없다.

4. 반소 중 피고의 유익비 및 피해금 청구 부분에 관한 판단

피고는 원고에게 이 사건 점포에 설치한 창문설치비용에 대하여 유익비로 1,800,000원을, 이 사건 점포의 누수에 대한 피해금으로 13,300,000원(2019. 7.경부터 2021. 3.경까지 20개월 600일 기준 일일 1만 원씩 계산하여 600만 원을, 2021. 4.경부터 2023. 4.경까지는 12개월 365일 기준

일일 2만 원씩 계산하여 730만 원 합계 1330만 원)3)의 지급을 각 구한다.

살피건대, 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 하는데(민법 제626조 제2항), 위 인정사실에 의하면 피고가 이 사건 임대차계약에서 정한 임차인이라고 보기 어렵고, 피고가 제출한 증거들만으로는 그 가액의 증가가 현존하고 있음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 반소 청구는 이유 없다.

또한, 누수로 인한 피해금 지급 청구 부분에 관하여 보건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 점포의 누수로 인하여 피고에게 피고가 주장하고 있는 손해가 발생하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 반소 청구도 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 이 사건 반소 중 임대차계약갱신청구 부분, 차임감액청구 부분, 임대차계약자 및 임차인 지위 부존재 확인 청구 부분은 부적법하므로 각 각하하고, 원고의 피고 등에 대한 본소 청구는 이유 있으므로 이를 각 인용하며, 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사조용희

별지

1) 피고는 2023. 7. 25.자 준비서면에서 위 금액을 19,960,000원으로 정정한다면서 이 부분 청구를 변경하는 취지로 주장을 하고 2024. 1. 22.자 준비서면에서 다시 1,536만 원으로 변경하고 누수피해 해결일까지 추가 금원을 지급하여야 한다는 취지의 주장을 하였으나, 청구취지를 변경하지는 아니하였다.

2) 제11조(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한

경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

3) 피고는 2024. 1. 22.자 준비서면에서 1,300만 원 청구를 변경하여 2019. 7. 10.부터 2020. 12. 18.까지 516일간은 일일 1만 원씩으로 계산된 516만 원, 누수피해발생일부터 이 사건 소장 접수일인 2022. 7. 22.까지 17개월(510일)은 일일 2만 원씩 계산된 1,020만 원 합계 1,536만 원을 청구하고 추가로 누수피해가 해결될 날까지 일일 2만 원씩 계산한 피해배상을 추가로 청구한다고 주장하고 있으나 청구취지를 변경하지는 아니하였다.