

서울동부지방법원 2024. 7. 26 선고 2022나36495(본소), 2024나26294(반소) 판결 [건물명도
등 · 임대차보증금]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 7. 26 선고 2022나36495(본소), 2024나26294(반소) 판결
서울동부지방법원 2022. 11. 18 선고 2021가단142149 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인

주식회사 A

소송대리인 법무법인 새길

담당변호사 고선철

소송복대리인 변호사 김재상

피고(반소원고), 항소인

사단법인 B

소송대리인 법무법인 (유한) 해송

담당변호사 이두희, 김민지

변론종결 2024. 6. 21.

판결선고 2024. 7. 26.

제1심판결 서울동부지방법원 2022. 11. 18. 선고 2021가단142149 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 700,000원 및 2021. 9. 8.부터 2021. 10. 3.까지 월 3,200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.

2. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송 총비용 중 본소로 인한 부분의 80%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 6,640,000원 및 2021. 9. 8.부터 2023. 1. 10.까지 월 3,200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 별지 목록 기재 건물에 대한 인도 청구를 취하하고, 차임 상당의 손해배상청구도 2021. 9. 8.부터 2023. 1. 10.까지 청구하는 것으로 감축하였다).

반소 : 원고는 피고에게 17,919,500원 및 이에 대하여 2021. 10. 4.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 이 법원에 이르러 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유의 해당 부분 중 라항 맨 끝줄의 “피고는 그 무렵부터 현재까지 이 사건 사무실을 점유하고 있다.”를 삭제하고, “[인정근거]” 기재 부분 중 “증인 E, F의 각 증언”을 “제1심증인 E, F의 각 증언”으로 고치는 것 외에는 제1심판결과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 본소청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

원고는 2021. 8. 27. 이 사건 사무실의 소유권을 취득하고 위 사무실을 점유하였는데, 피고는 2021. 9. 8. 이 사건 사무실에 침입하여 자물쇠 등을 파손하였고 그 무렵부터 원고가 이 사건 사무실을 인도받은 2023. 1. 10.까지 불법적으로 점유하였다.

따라서 피고는 원고에게 위 불법점유로 인한 손해배상으로 6,640,000원(= 대체사무실 1개월분 임대비용 4,180,000원 + 공사 방해로 인하여 추가 발생한 인테리어 공사비용 1,760,000원 + 파손된 방화문 자물쇠 교체비용 및 방화문 페인트 공사비용 700,000원)과 피고가 이 사건 사무실을 불법점유한 2021. 9. 8.부터 원고가 위 사무실을 인도받은 날인 2023. 1. 10.까지 차임 상당액인 월 3,200,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다(원고는 제1심판결에서 기각된 부분인 대체사무실 임대비용 4,180,000원 + 인테리어 공사비용 1,760,000원에 대한 손해배상청구를 유지하고 있으나, 이에 대하여 부대항소를 하는 취지가 아님을 항소심 마지막 변론기일에 명확히 하였으므로, 이 법원의 심판 범위는 제1심판결에서 인용된 부분 중 방화문 자물쇠 교체 및 페인트 공사비 700,000원 및 2021. 9. 8.부터 2023. 1. 10.까지 월 3,200,000원의 차임 상당 손해배상금 청구 부분에 한정된다).

2) 피고의 주장

피고는 이 사건 임대차에 관하여 대항력 있는 임차인이므로, 이 사건 임대차에 관한 권리를 C으로부터 이 사건 사무실을 양도받아 임대인의 지위를 승계한 원고에게 주장할 수 있다.

피고는 C에게 방화문 열쇠만 주었을 뿐 방화문 앞에 경고문을 부착하고 출입문 도어락 비밀번호를 알려주지 않았으므로, 이 사건 사무실에 대한 점유를 상실하지 않고 2021. 10. 3.까지 계속 점유하여 왔고, 원고로부터 이 사건 임대차보증금 및 중개비용, 수선충당금, 점유를 위하여 지출한 비용 등을 반환받을 때까지 동시이행항변권의 행사로써 이 사건 사무실을 적법하게 점유할 권리가 있었으므로 원고에 대하여 손해배상책임을 부담하지 않는다.

2021. 10. 3.부터는 원고가 이 사건 사무실을 점유하고 사용하고 있으므로, 설령 피고에게 손해배상책임이 인정되더라도 차임 상당 손해배상금 중 2021. 10. 3. 이후의 부분은 기각되어야 한다.

나. 판단

1) 피고가 원고에 대하여 대항력 있는 임차인인지 여부에 관한 판단

피고가 이 사건 임대차의 임차인으로서 2019. 8. 7. 이 사건 사무실을 인도받아 2020. 7. 7. 사업자등록을 마친 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제10, 16호증, 을 제4, 5호증의 각 기재 및 영상에 의하면, 피고가 2021. 8. 6. 이 사건 사무실의 방화문에 『유치권 설정중 -보증금 미수령- ※ 훼손시 법적 조치하겠습니다』이라고 기재된 경고문을 부착한 후 임대인 측에게 이 사건 사무실을 인도하지 않겠다는 취지의 문자메시지를 보낸 사실, 피고가 이 사건 사무실에 싱크대 1개를 남겨 두고 간 사실, 임대인의 아들인 I가 2021. 8. 6. 피고가 잠금장치를 통해 불법유치권을 행사 중이므로 명도 완료가 안 되면 법적 조치를 취할 예정이라는 취지의 문자메시지를 피고에게 보낸 사실은 인정된다.

그러나 위 인정사실, 위에서 든 증거, 갑 제6, 8, 9, 21호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약이 종료한 2021. 8. 6. 이후 피고는 이 사건 사무실에 대한 점유를 상실하였고, 2021. 9. 8.부터 시작된 피고의 점유는 그 이전에 점유를 상실하였던 피고가 이 사건 사무실에 무단침입하여 위 사무실을 일시적으로 불법점유한 것이라고 봄이 타당하다.

- ① 피고는 2021. 6. 29. 임대인과 사이에 2021. 8. 6. 이 사건 사무실에서 이사를 나가기로 합의하였고, 당일 이 사건 사무실을 비우고 퇴거하였다(피고도 반소장에서 피고가 이사가는 조건으로 임대인이 이사비용과 중개비용을 지원하기로 하였고, 2021. 8. 6. 관리사무소로부터 수선충당금 520,000원을 고지받았다고 주장하고 있다).
 - ② 이 사건 매매계약의 원고 측 공인중개사인 E은 2021. 8. 18. 임대인 측 공인중개사가 소지하고 있던 출입문 열쇠를 이용하여 아무런 어려움 없이 이 사건 사무실에 출입하여 피고가 이 사건 사무실을 비우고 퇴거하였음을 확인하였다.
 - ③ 원고도 2021. 8. 27. E과 함께 이 사건 사무실에 방문하여 임대인 측 공인중개사로부터 교부받아 소지하고 있던 출입문 열쇠를 이용하여 이 사건 사무실에 들어가 피고가 이 사건 사무실을 비우고 퇴거하였음을 재차 확인하였으며, 같은 날 임대인에게 이 사건 매매대금 잔금을 모두 지급하고 E으로부터 이 사건 사무실의 방화문 열쇠, 강화유리 열쇠, 발코니 열쇠 및 출입문 비밀번호를 모두 교부받고, 이 사건 사무실에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.
 - ④ 피고는 임대인 측에게 방화문 열쇠만 주었을 뿐 출입문 도어락의 비밀번호를 알려주지 않았으므로 이 사건 사무실에 대한 점유를 상실하지 않았다고 주장하나, 원고가 임대인 측을 통하여 이 사건 사무실에 사용되는 모든 열쇠와 출입문 비밀번호를 정상적으로 교부받았고, 이후 위 열쇠와 비밀번호로 이 사건 사무실에 자유롭게 출입할 수 있었으므로, 원고가 이 사건 사무실을 인도받은 2021. 8. 27. 이전에 피고는 이 사건 사무실에 대한 점유를 상실하였다고 보인다.
 - ⑤ 원고는 2021. 9. 4.부터 2021. 9. 8.까지 이 사건 사무실에서 내부 인테리어 공사를 진행하였는데, 위 인테리어 공사 인부들은 2021. 9. 8. 피고의 침입으로 공사를 중단할 때까지 아무런 제지 없이 이 사건 사무실에 출입하여 공사를 진행하였다.
- 따라서 이 사건 사무실의 인도와 사업자등록은 대항력의 취득요건일 뿐만 아니라 존속요건에도 해당하는바, 피고는 2021. 8. 6. 이후 이 사건 사무실의 점유를 상실함으로써 이 사건 임대차에 관한 대항력을 상실하였으므로, 설령 피고가 이 사건 임대차에 관한 동시이행항변권 등으로 이 사건 사무실에 대한 적법한 점유권원을 가진다고 하더라도 이를 가지고 이 사건 사무실의 양수인인 원고에게 대항할 수는 없다(그 이후에 피고가 이 사건 사무실을 침입하여 다시 점유를 개시하였다고

하여 이미 확정적으로 소멸한 대항력이 부활한다고 볼 수도 없다).

2) 피고의 이 사건 사무실 불법점유 종료 시점에 관한 판단

위에서 든 증거, 을 제15호증의 기재 및 이 법원의 J건물관리위원회에 대한 사실조회 회신에 의하면, 원고 대표이사 K의 재물손괴 및 건조물침입 혐의에 대한 경찰 조사 과정에서 K이 2021. 10. 3. 14:00 이 사건 사무실에 열쇠공을 불러서 들어갔고, 피고가 부착한 경고문과 자물쇠를 떼어 내고 도어락을 새 것으로 교체하였으며, 그 이후부터는 원고 회사가 이 사건 사무실을 계속 사용하고 있다고 진술한 사실, 이 사건 사무실에 대한 2021. 9.분 이후의 관리비를 원고가 납부하여 온 사실, 원고로부터 이 사건 사무실에 대한 인테리어 공사를 의뢰받은 업자인 제1심증인 F도 2021. 11.경 위 공사를 완료하였다고 진술하고 있는 사실이 인정되므로, 2021. 10. 3. 이후에는 피고가 이 사건 사무실을 점유하지 않았다고 봄이 타당하다.

이에 대하여 원고는 이 사건 사무실에 피고의 집기가 남아 있었고, 이 사건 사무실의 인도는 2023. 1. 10. 위 집기에 대한 유체동산 매각집행을 통하여 완료되었다고 주장하는바, 피고가 2021. 9. 8. 이 사건 사무실에 침입하였을 때 책상, 의자 등 집기류를 놓아 둔 사실은 자인하고 있고, 갑 제22, 23호증의 각 기재에 의하면 2023. 1. 10. 이 사건 사무실에서 피고 소유의 책상, 의자, 파티션 등에 대한 유체동산 매각집행(서울동부지방법원 L)이 이루어진 사실은 인정된다.

그러나 위에서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

① 피고가 남겨 두고 간 사무용품이나 집기의 종류, 크기나 수량이 원고가 이 사건 사무실을 사용하는 것이 불가능한 정도에 이른다고 보기 어렵고, 실제로 원고는 2021. 10. 3. 이 사건 사무실을 다시 점유하기 시작한 이후에 피고가 남겨 둔 집기와 상관없이 인테리어 공사를 완료하고 이 사건 사무실을 정상적인 용도로 사용하여 온 것으로 보인다.

② 피고는 원고가 이 사건 사무실의 점유를 회복한 2021. 10. 3. 이후에는 이 사건 사무실에 출입하거나 자신이 남겨 두고 간 집기를 사용할 수도 없는 상태였던 것으로 보인다.

③ 원고는 위 집기들을 그대로 방치하거나 원고 소유의 집기들과 함께 사용하여 오다가, 1년 3개월 이상이 경과한 후에야 유체동산 매각집행을 신청하여 그 매각대금을 모두 수령한 것으로 보이는바,

원고가 피고가 남겨 두고 간 집기들을 이 사건 사무실과 함께 점유하다가 임의의 시점에 매각하였다고 하여, 그 기간 동안 피고가 이 사건 사무실을 점유하였다고 볼 수도 없고, 그로 인해 원고가 이 사건 사무실의 차임 상당 손해를 입었다고 보기도 어렵다.

3) 손해배상청구에 관한 판단

가) 방화문 자물쇠 교체 및 페인트 공사비 700,000원

피고가 2021. 9. 8. 원고 소유의 이 사건 사무실에 출입하여 그 방화문의 손잡이를 제거하고 방화문에 본드를 칠하여 이를 손괴한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제15, 17호증의 각 기재에 의하면, 원고가 방화문 도색비용 등으로 합계 710,000원을 지출한 사실이 인정되므로, 그 중 원고가 구하는 700,000원을 손해액으로 인정한다.

나) 차임 상당의 손해액

피고가 2021. 8. 6. 이 사건 사무실에서 퇴거한 이후 2021. 9. 8. 다시 침입하여 그 때부터 2021. 10. 3.까지 이 사건 사무실을 불법점유한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 2021. 9. 8.부터 2021. 10. 3.까지 월 3,200,000원의 차임 상당의 손해를 입었다고 봄이 타당하다(이 사건 임대차계약에서 정한 차임이 월 3,200,000원이므로 임대차계약 종료 이후의 차임도 그와 같을 것으로 추인된다).

다) 작은 결론

따라서 피고는 원고에게 700,000원 및 2021. 9. 8.부터 2021. 10. 3.까지 월 3,200,000원의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는 이 사건 사무실에 대한 대항력 있는 임차인으로서 C으로부터 임대인의 지위를 승계한 원고에게 임차인으로서의 권리를 행사할 수 있다.

원고는 피고에게 미반환 임대차보증금 10,000,000원, C이 피고가 이사 나가는 조건으로 지원하기로 합의한 중개비용 2,079,000원, 피고가 관리사무소로부터 2021. 8. 6. 고지받은 수선충당금

520,000원, 피고가 이 사건 사무실의 점유를 위하여 지출한 비용 5,320,500원(지문 인식 잠금장치 및 액정 인터폰 설치비 418,000원, 철문 필름 설치비 907,500원, 자물쇠 설치비용 195,000원, 직원 출장 비용 2,700,000원, 변호사 출장 비용 1,100,000원) 합계 17,919,500원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

피고의 반소청구는 피고가 대항력 있는 임차인으로서 원고에 대하여 이 사건 임대차계약에 기한 권리를 행사할 수 있음을 전제하고 있는데, 피고는 이 사건 임대차에 관한 대항력을 상실하여 2021. 9. 8. 이후의 점유는 원고에게 대항할 수 없는 불법점유에 해당함은 위에서 본 바와 같으므로, 피고가 임대인인 C에게 위와 같은 청구를 할 수 있는지 여부는 별론으로 하고 이를 원고에게 청구할 수는 없다고 할 것이어서, 이와 다른 전제에 선 피고의 반소청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없으므로 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하고, 이 법원에서 제기한 피고의 반소청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 하현우, 판사 조규설, 판사 이영풍

부동산의 표시

서울시 성동구 , , , 도로명 주소: 서울시 성동구

철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 16층, 공장(지식산업센터)

지5층 2,773.83㎡

지4층 2,680.56㎡

지3층 3,049.13㎡

지2층 3,095.14㎡

지1층 3,078.12㎡

1층 1,482.88㎡

2층 1,844.75㎡

3층 1,564.96㎡

4층 1,362.97㎡

5층 1,388.44㎡

6층 1,385.45㎡

7층 1,388.44㎡

8층 1,385.45㎡

9층 1,388.44㎡

10층 1,388.44㎡

11층 1,388.44㎡

12층 1,022.23㎡

13층 968.53㎡

14층 968.53㎡

15층 620.12㎡

16층 620.12㎡

위 지상 건물 중 제7층 호 전부 108.54㎡ 끝.

