

의정부지방법원 고양지원 2024. 10. 11 선고 2024가단3346(본소), 2024가단82363(반소) 판결
[건물명도 등 · 임대차보증금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 B

피고(반소원고) 주식회사 C

변 론 종 결 2024. 8. 23.

판 결 선 고 2024. 10. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 4,675,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 15,000,000원 및 이에 대하여 2024. 7. 11.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 각자 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 별지

목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)은 인도하고, 2024. 4. 16.부터 위 건물 인도완료일까지 매월 1,650,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소] 원고는 피고에게 15,000,000원과 이에 대하여 2024.4.16.부터 이 사건 소장 부분을 송달받는 날까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

본소와 반소를 함께 본다.

가. 원고는 2022. 4. 14. 피고에게 원고 소유 건물 중 일부인 이 사건 건물을 임대차보증금 15,000,000원, 월 임대료 1,500,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2022. 4. 15.부터 2024. 4. 15.까지로 정하여 임대하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 피고와 체결하였다. 이 사건 임대차계약서 제5조는 ‘임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다’고 정하고 있다.

나. 피고는 이 사건 임대차계약에 따라 2022. 4. 15. 원고에게 임대차보증금 잔금을 모두 지급하고, 원고로부터 이 사건 건물을 인도받았다.

다. 피고는 2021. 10. 19. 소외 주식회사 D(이하 ‘D’이라 한다)과 사이에, D이 피고에게 소고기 육포 등을 제작 공급하는 내용의 OEM 공급약정을 체결한 상태였는데, 원고의 동의 없이 이 사건 임대차계약에 따른 이 사건 건물을 D으로 하여금 사용하도록 하였다.

라. 원고는 2024. 2. 20. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신거절 의사를 표시하며 이 사건 건물의 인도 및 원상회복을 요구하는 내용증명을 보냈고, 그 내용증명은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

마. 한편 피고는 이 사건 임대차 기간 만료일인 2024. 4. 15.까지 원고에게 차임을 모두 지급하였다. 그런데 D은 이 사건 임대차 기간 만료일 이후에도 이 사건 건물을 공장 용도로 사용하다가 2024. 7.

10. 이 사건 건물에서 퇴거하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제7호증, 을 제1호증 내지 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

가) 이 사건 임대차계약은 2024. 4. 15. 기간만으로 종료되었다. 피고는 이 사건 임대차계약서 제5조에 따라 이 사건 건물을 원상회복하여 원고에게 인도할 의무가 있다. 그런데 원고가 2024. 7. 10. 이 사건 건물을 방문해 보니, 여전히 D이 설치한 집기 등이 그대로 존치되어 있는 등 원상회복이 이루어지지 않았고, 그 결과 인도도 이루어지지 않았다고 보아야 한다.

나) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 2024. 4. 16.부터 인도완료일까지 청구취지 기재 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고

가) 이 사건 건물의 실질적 사용자는 피고가 아니라 피고와 OEM 공급약정을 체결하고 이를 사용한 D이므로, 피고를 상대로 한 청구는 부당하다.

나) 이 사건 건물은 D이 사용했으므로, 피고는 이 사건 건물에 별도로 비품을 설치하거나 생산시설을 설치한 사실이 없고, 이 사건 건물을 주소지로 하여 인, 허가 등을 얻은 적이 있는데, 2024. 5.

22.자로 폐업신고를 마치는 등 완전히 정리를 한 상태이므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 완전히 인도했다.

나. 판단

1) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생기는 것이므로, 임차인은 임대차계약이 종료된 경우 특별한 사정이 없는 한 임대인에게 그 목적물을 명도하고 임대차 종료일까지의 연체차임을

지급할 의무가 있음은 물론, 임대차 종료일 이후부터 목적물 명도 완료일까지 그 부동산을 점유사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무도 있다고. 이와 같은 법리는 임차인이 임차물을 전대하였다가 임대차 및 전대차가 모두 종료된 경우의 전차인에 대하여도 특별한 사정이 없는 한 그대로 적용된다(대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856, 21863 판결 등 참조). 건물인 부동산의 인도란 그 부동산의 점유의 이전을 말한다. 이때 점유는 사회통념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배할 필요는 없고, 물건과 사람의 시간적·공간적 관계, 본권관계, 타인의 간섭가능성 등을 고려해서 사회통념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2017. 8. 29. 선고 2017다212194 판결). 한편, 건물을 인도하는 경우에는 상대방에게 현관이나 대문의 열쇠를 넘겨주었는지, 자동문 비밀번호를 알려주었는지 등을 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2017. 8. 29. 선고 2017다212194 판결의 이유 등 참고).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 이 사건 임대차계약은 2024. 4. 15. 기간만료로 종료되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 인도일까지 이 사건 건물의 점유사용으로 인하여 얻은 이득을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

3) 그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물은 원고 소유의 건물 중 일부로 별도의 비밀번호 등이 설정되어 있는 것으로 보이지 않고, 피고와 OEM 공급약정에 따라 이 사건 건물을 사용하던 D이 2024. 7. 10. 퇴거함으로써 인도의무는 이행되었다고 봄이 타당하다(갑 제7호증의 영상을 보더라도, 소소한 비품을 제외하고 집기 등이 모두 반출된 상태로 사회통념상 인도가 되었다고 봄이 타당하다).

4) 따라서 피고는 원고에게 최종 임대료 지급일 다음날인 2024. 4. 16.부터 위 인도일인 2024. 7. 10.까지 점유사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다(피고가 이 사건 임대차 계약 당시 의도한 상태 그대로 D과 OEM 공급약정에 따라 D으로 하여금 이 사건 건물을 사용하도록 한 이상 피고에게 그 이득에 따른 부당이득 반환의무를 부담하도록 함이 타당하다).

5) 일반적으로 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액인데, 이 사건 건물에 관한 2022. 4. 15.부터 2024. 4. 15.까지의 임료는 월 1,500,000원(부가가치세 별도)이고, 그 이후 2024. 7. 10.까지의 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다. 한편 임대차계약 해지 후의 계속 점유를

원인으로 차임 상당액을 부당이득으로 반환하는 경우에 종전 임대차에서 약정 차임에 대한 부가가치세 상당액을 공급을 받는 자인 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 달리 특별한 사정이 없는 한 부당이득으로 지급되는 차임 상당액에 대한 부가가치세 상당액도 계속 점유하는 임차인이 부담하여야 하는 것으로 보는 것이 타당한바(대법원 2002. 11. 22. 선고 2002다38828 판결, 대법원 2021. 5. 13. 선고 2020다255429 판결 등 참조), 이 사건에서 피고는 부가가치세를 별도로 부담하기로 약정하였으므로, 결국 피고는 원고에게 2024. 4. 16.부터 인도완료일인 2024. 7. 10.까지의 월 1,650,000원(부가가치세 포함)의 임료 상당 부당이득액 합계 4,675,000원[= 2024. 4. 16.부터 2024. 6. 15.까지 2개월분 합계 3,300,000원 + 2024. 6. 16.부터 2024. 7. 10.까지 25일분 1,375,000원(= 1,650,000원 x 25/30)]을 지급할 의무가 있고, 이를 초과해서 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

3. 반소에 관한 판단

위 인정사실에 따르면, 이 사건 임대차계약은 2024. 4. 15. 기간만으로 종료되었으므로, 원고는 피고에게 원상회복으로 임대차보증금 15,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 건물 인도일 다음날인 2024. 7. 11.부터 피고가 구하는 바에 따라 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 이를 초과해서 구하는 피고의 청구는 이유 없다(피고는 인도완료일을 2024. 4. 15.로 주장하며 그때부터 지연손해금을 구하고 있다).

4. 결론

원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 및 반소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

판사 정인섭

별지