

인천지방법원 2024. 11. 27 선고 2022가단287146(본소), 2023가단8098(반소) 판결
[손해배상(기) · 건물명도 등]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 프라이드

담당변호사 백이슬, 최웅구

소송복대리인 법무법인 심

담당변호사 최유영, 김세란

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 카이로스

담당변호사 모아라, 이재원

소송복대리인 법무법인 로시스

담당변호사 이옥현

변 론 종 결 2024. 10. 30.

판 결 선 고 2024. 11. 27.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 별지1 목록 기재 부동산을 인도하고,

나. 1,430,000원 및 이에 대하여 2024. 10. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2024. 1. 11.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 1,584,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 김포시 C 공장용지 1,694㎡ 및 D 공장용지 33㎡ 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 23.37㎡ 지상 가설물 및 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 11㎡ 지상 가설물을 각 철거하고, 위 해당 부분 토지를 인도하라.

3. 소송비용은 본소, 반소를 모두 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)에게 30,010,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 주문 제2항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 행사대행업을 영위하는 주식회사 E의 대표자이고, 피고는 김포시 C 공장용지 1,694㎡, D 공장용지 33㎡(이하 이 사건 쟁점 토지라 한다), F 대 383㎡, G 대 95㎡와 그 해당 지상의 별지1

목록 기재 부동산(이하 일괄하여 이 사건 부동산이라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 행사대행업을 위한 장비를 보관하기 위하여 2019. 4. 9. 피고와 사이에 이 사건 부동산을 보증금 14,500,000원, 차임 1,440,000원(매월 10일 지급, 부가가치세 별도), 기간 2019. 4.

10.부터 2021. 4. 9.로 정하여 임차하는 내용의 임대차(이하 이 사건 임대차라 한다) 계약을 체결하였는데, 이 사건 임대차는 묵시적으로 갱신되어왔다.

다. 원고는 이 사건 임대차의 보증금을 지급하고 이 사건 부동산을 인도받았고, 이 사건 쟁점 토지1) 중 별지2 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 23.37㎡의 지상 및 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 11㎡의 지상에 각 천막 가설물{이하 이 사건 천막이라 하고, 위 (가), (나)부분 토지를 일괄하여 이 사건 천막 부분 토지라 한다}을 설치하였다.

라. 이 사건 임대차계약 제4조에 의하면, 임차인의 차임 연체액이 3기의 차임액에 달할 때 임대인은 즉시 계약을 해지할 수 있는데, 원고는 2020. 6. 10.부터 약 2개월 내지 6개월분의 차임을 연체하다가 한꺼번에 지급하기 시작하였고 2022. 12. 10.부터는 차임을 지급하지 않았다.

마. 한편 이 사건 부동산 중 건물 내부 바닥 및 창틀 주위에는 누수가 발생하였는데 그 원인은 건물의 창호 및 창문틀 하부, 벽체 하부의 접합부 등에서 코킹이 파단되거나 미시공되어 해당 부위로 우수가 유입됨에 따른 것이었고, 판넬 이음부에도 원인불상의 틈이 존재하여 해당 부분으로도 누수가 있었다.

바. 원고의 장비에 대하여 직접적인 수침피해, 기능상의 피해는 발생하지 아니하였으나 장기간 이어진 위 누수로 인하여 곰팡이 피해가 발생하였고, 그 제거를 위하여 클리닉 비용 4,662,000원이 소요되게 되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1, 2, 4호증, 을제1 내지 6호증의 각 기재(가지번호 포함), 이 법원의 감정인 H, 주식회사 I에 대한 각 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 손해배상 채권의 발생 및 범위

가. 앞서 본 사실관계에 의하면, 위 누수로 인하여 원고의 장비에 곰팡이 피해가 발생하였으므로

피고는 원고에게 위 클리닉 비용 4,662,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날인 2023. 2.

16.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2024.

11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%2) 의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로지연손해금을 배상할 의무가 있다.

나. 원고는 위 누수로 인하여 J에 납품하기로 되어 있던 21,870,000원 상당의 장비들을 납품할 수 없게 되었고 피고가 그와 같은 사정을 잘 알고 있었으므로 위 납품가액 상당을 특별손해로 배상하여야 한다고 주장하나, 주식회사 I에 대한 감정축탁결과에 비추어 위 강제3호증 내지 강제6호증의 각 기재만으로는 원고 주장 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다

3. 반소 연체차임 채권 등의 발생 및 범위, 부동산 인도, 가설물 철거

위 인용한 각 증거에 의하면, 이 사건 임대차는 원고가 3기 이상 차임을 연체함에 따라 이 사건 반소장 부분에 포함된 피고의 해지통고로 그 송달일인 2023. 6. 16. 종료되었다 할 것이므로, 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 이 사건 천막을 철거하여 이 사건 천막 부분의 토지를 인도하고, 위 2022. 12. 10.부터 월 1,584,000원(계산 : 1,440,000원 x 1.1)의 비율로 계산한 연체차임 내지 부당이득금을 지급하여야 한다.

원고는 누수로 인하여 이 사건 부동산을 이 사건 임대차 목적에 맞게 사용·수익하지 못하였으므로 부당이득금을 반환할 의무가 없거나 그 액수가 감액되어야 한다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 위 누수로 인하여 원고의 장비에 기능상 피해가 있었다고 보기 어려운 점 등에 비추어 위 주장 사실을 인정할 별다른 증거가 없으므로 위 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 상계 항변에 관한 판단

가. 원고의 손해배상채권과 피고의 연체차임채권과의 상계

피고는 원고의 이 사건 임대차보증금반환채권 및 손해배상채권을 수동채권으로 하여 피고의 원고에 대한 연체차임 등의 채권과 대등액에서 상계한다고 주장하므로 이에 관하여 살핀다.

원고가 피고에 대하여 수선의무 불이행으로 인한 4,662,000원 상당의 손해배상채권을 가지고 있고, 피고가 원고에 대하여 2022. 12. 10.부터 이 사건 임대차 종료일인 2023. 6. 16.까지 월

1,584,000원의 비율로 계산한 연체차임채권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같다.

수동채권인 원고의 손해배상채권은 이행기의 정함이 없는 채권으로 그 성립과 동시에 이행을 청구할 수 있으므로 늦어도 원고가 이 사건 소를 제기하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2023. 2. 15.경 그 이행기가 도래하였고, 자동채권인 피고의 연체차임채권은 2022. 12. 10.부터 매월 10일 1,584,000원의 채권이 발생함과 동시에 이행기가 도래하는바, 위 손해배상채권과 2022. 12. 10.부터 2023. 2. 10.까지의 3개월분의 연체차임채권 4,752,000원(계산 : 1,584,000원 x 3개월)의 상계적상일은 2023. 2. 15.경으로 본다.

피고의 상계 의사표시가 담긴 2024. 10. 7.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 원고에게 도달한 사실은 기록상 분명하므로, 피고의 상계 의사표시으로써 원고의 손해배상채권은 위 상계적상일에 소급하여 2022. 12. 10.부터 2023. 2. 10.까지의 연체차임채권과 대등액의 범위에서 소멸하였고, 피고의 2022. 12. 10.부터 2023. 2. 10.까지의 연체차임채권은 90,000원(계산 : 4,752,000원 - 4,662,000원)이 남게 된다.

나. 원고의 보증금반환채권에서 피고의 연체차임 등 채권 공제

원고는 이 사건 임대차보증금반환채권과 피고의 연체차임 등의 채권을 대등액에서 상계한다고 주장하므로 살피건대, 피고가 원고에 대하여 상계 후 남은 90,000원 및 2023. 3. 10.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 1,584,000원의 비율로 계산한 연체차임 및 부당이득반환채권을 가지고 있음은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 임대차가 2023. 6. 16. 종료됨에 따라 원고가 피고에 대하여 기지급하였던 14,500,000원의 임대차보증금반환채권을 가지고 있는바, 피고의 2023. 3. 10.부터 2024. 1. 10.까지의 연체차임 및 부당이득반환채권액 15,930,000원(계산 : 1,584,000원 x 10개월 + 90,000원)이 원고의 이 사건 임대차보증금반환채권액을 초과하므로 이 사건 임대차보증금반환채권은 모두 소멸하였다 할 것이고, 2024. 1. 10.까지 부당이득금은 1,430,000원이 남는다.

다. 소결

- (1) 원고의 본소 손해배상채권은 피고의 연체차임 등 채권과 대등액에서 상계되어 모두 소멸하였다.
- (2) 피고에 관하여는, 위 부당이득금 1,430,000원 및 그에 대한 지연손해금, 2024. 1. 11.부터 월 1,584,000원의 비율로 계산한 부당이득금 채권이 남게 되었다.

5. 결론

원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 이 사건 천막을 철거하여 이 사건 천막 부분의 토지를 인도하고, 위 부당이득금 1,430,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2024. 10. 8.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금, 2024. 1. 11.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 1,584,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있는바, 그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김지영

별지

- 1) 별지1 목록 제1항 기재 부동산의 대지 부분에 해당한다.
- 2) 이 사건 부동산은 오로지 단순히 물품을 보관하는 사실행위만 이루어지는 공장으로 보이고 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어졌다고 볼 만한 사정이 없으므로(대법원 2011. 7. 28. 선고 2009다40967 판결 참조), 상가건물이라고 보기 어렵고 이 사건 임대차는 상가건물의 임대차보호법이 아닌 민법이 적용된다고 봄이 타당하다.