

인천지방법원 2024. 5. 10 선고 2023나50137(본소), 2023나50144(반소) 판결 [손해배상 등
청구의 소 · 건물명도등]

재판경과

인천지방법원 2024. 5. 10 선고 2023나50137(본소), 2023나50144(반소) 판결

인천지방법원 2022. 11. 30 선고 2021가단232286 판결

전문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 제승

담당변호사 김병준

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 황성규

변론 종결2024. 4. 19.

판결 선고2024. 5. 10.

제1심판결인천지방법원 2022. 11. 30. 선고 2021가단232286(본소), 2022가단206352(반소)

판결

주문

1. 이 법원에서 선택적으로 추가된 원고(반소피고)의 본소청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,

- 1) 별지1 목록 기재 부동산을 인도하고,
- 2) 4,767,585원 및 이에 대하여 2023. 2. 8.부터 2024. 5. 10.까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- 3) 2023. 2. 8.부터 1)항 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 4,500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

2. 소송 총비용은 본소, 반소를 통틀어 그중 80%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 147,812,700원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 제1심에서 채무불이행으로 인한 손해배상청구만을 구하다가 당심에서 선택적으로 불법행위로 인한 손해배상청구를 추가하였다).

나. 반소: 원고는 피고에게, 별지1 목록 기재 부동산을 인도하고, 4,767,585원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하며, 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 별지1 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 4,950,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 제1심에서 미지급 차임과 그 연체료 및 위약금의 합계액 25,767,585원 및 이에 대한 지연손해금을 구하였다가 당심에서 위 청구금액 원금을 4,767,585원으로 감축하였다).

2. 항소취지

가. 원고: 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 원고 패소 부분을 취소한다.

피고는 원고에게 127,812,700원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 금원지급청구에 관한 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

나. 피고: 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다. 제1심판결 중 반소에 관한 부분을 아래와 같이 변경한다. 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 본소청구에 관한 판단

가. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 아래와 같이 일부 고쳐 쓰고, 원고가 당심에서 강조하거나 추가하는 주장 및 당심에서 추가한 선택적 청구에 관하여 다음의 '나. 추가판단'을 추가하는 외에는 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제6면 10행부터 14행까지 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

"이에 대하여 피고는 반소로 미지급 차임 등 청구를 하면서 피고의 미지급 차임 등 채권과 원고의 위 보증금반환채권과의 공제 내지 상계항변을 하는바, 아래에서 반소청구에 관한 판단과 함께 살핀다."

나. 추가판단

1) 단전·단수 등 조치로 인한 채무불이행 주장 부분 가) 원고의 주장 요지

피고는 2020. 1. 1.경부터 주차장 진·출입로 봉쇄, 수시 단전·단수, 화장실 폐쇄, 엘리베이터 운행 중단 등 조치를 취하여 원고로 하여금 이 사건 임차목적물을 사용·수익하게 할 계약상 의무를 위반하였는바, 원고에게 채무불이행으로 인한 손해배상금 및 지연손해금을 지급하여야 한다.

나) 판단

앞서 본 기초사실 및 증거에 갑 제 27, 28호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제13, 15호증의 각 기재, 갑 제30, 32 내지 35호증의 각 형상 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 원고의 주장에 따르면 원고는 2020. 2.경 레스토랑 영업을 중단하여 이 사건 부동산을 사용·수익하지 않은 것으로 보이는 점1), ② 이 사건 부동산에 대하여 부과된 관리비 납입영수증 등을 살펴보면, 2020. 3.경부터 승강기, 냉난방, 전기, 수도 등 관리비가 거의 부과되지 않은 것으로 확인되어 원고가 적어도 2020. 3.경부터는 레스토랑 영업을 중단한 것으로 보이는 점, ③ 원고가 이 부분 주장사실을 입증하기 위하여 제출한 각 사진자료상 날짜가 객관적으로 확인되는 것은 모두 2021년 또는 2022년의 것으로, 이에 의하여 원고가 레스토랑 영업중단을 한 2020. 2.~3.경 이전에 피고가 단전·단수 등 조치를 취하였다는 사실을 인정하기 어려운 점, ④ 원고가 위 조치가 취하여진 뒤 2년 가까이 지나 제1심에서 이와 같은 주장을 하기 이전까지2) 피고에 대하여 항의를 하였다고 볼 만한 자료가 없고, 오히려 2020. 6.까지의 임대료 및 2020. 3.까지의 관리비를 지급한 점 등에 비추어 보면, 원고의 레스토랑 영업 중단 이후 관리사무소 측의 시설물 안전관리 차원에서 위와 같은 조치가 이루어졌을 개연성이 크다고 보이는바, 제출된 증거만으로는 피고가 단전·단수 등 조치를 취함으로써 원고가 이 사건 부동산을 사용·수익하게 할 의무를 위반하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 불법행위로 인한 손해배상청구에 관한 판단 가) 원고의 주장 요지3) 선택적으로, 피고가 이 사건 임대차계약 체결 시 원고에게 계약의 중요부분인 2019. 12. 31.자로 호텔영업이 중단될 것이라는 점을 고지하지 않아, 원고는 착오에 의하여 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 이로 인하여 원고에게 인테리어공사, 시설공사 비용 상당의 손해가 발생하였다. 따라서 피고는 원고에게 불법행위로 인한

손해배상금 127,812,700원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나) 판단

소극적 행위로서의 부작위에 의한 기망은 법률상 고지의무 있는 자가 일정한 사실에 관하여 상대방이 착오에 빠져 있음을 알면서도 이를 고지하지 아니함을 말하는 것으로서, 일반거래의 경험칙상 상대방이 그 사실을 알았더라면 당해 법률행위를 하지 않았을 것이 명백한 경우에는 신의칙에 비추어 그 사실을 고지할 법률상 의무가 인정된다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98도3263 판결 등 참조).

앞서 본 인정사실 및 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 피고는 이 사건 호텔을 운영하는 법인이 아닌 점, ② 이 사건 부동산이 포함된 집합건물은 지하 3층 지상 27층의 업무시설, 숙박시설, 근린생활시설로 이루어졌고, 그중 이 사건 호텔은 20 내지 27층에, 이 사건 부동산은 6층에 위치하였는바, 이러한 현황에 비추어 볼 때 이 사건 부동산에서 레스토랑을 운영함에 있어 이 사건 호텔의 존재가 반드시 필수적인 요소가 된다고 보기 어려운 점, ③ 이 사건 호텔은 구분소유자들과 사이에 분쟁이 발생하여 위탁운영계약이 갱신되지 않음에 따라 운영이 종료된 것이므로, 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 호텔의 운영종료사실이 예정되어 있었다고 인정하기 어려운 점 등을 종합하면, 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 호텔의 영업종료 예정사실을 알면서도 그 고지의무를 위반하여 원고에게 이를 고지하지 않았다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 공제항변 및 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

① 원고의 차임 미지급으로 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되어 종료되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다. ② 원고는 피고에게 위 미지급한 차임, 그 연체료 및 이 사건 임대차계약 제6조 제2항에 따른 위약금을 지급할 의무가 있다. 다만 위 미지급 차임 등 채권과 원고의 보증금반환채권을 공제 내지 상계하고 남은 나머지 미지급 차임 등 채권 4,767,585원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 반소로써 구한다. ③ 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약 제9조 제3호에 따라 계약 종료 다음 날부터 인도완료일까지 월 4,950,000원의 비율로 계산한 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 공제항변 및 미지급 차임, 연체료, 위약금 청구에 대한 판단

1) 미지급 차임 등 채권의 발생 원고가 피고에게 2021. 3. 이후로 차임을 지급하지 않은 사실, 피고가 2022. 1. 31. 기준 원고가 지급하지 않은 차임 합계액이 10회분 이상에 달하는 사실에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없고, 이를 원인으로 한 피고의 이 사건 임대차계약에 대한 해지 의사표시가 담긴 이 사건 반소장 부분이 2022. 2. 3. 원고에게 송달되었음은 기록상 명백하므로, 그로써 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었다고 할 것이다. 또한, 원고의 2021. 3.분부터 2022. 1.분까지의 미지급 차임 및 그에 대한 연체료는 별지2 표 기재와 같이 22,767,585원(= 미지급 차임 22,000,000원 + 연체료 767,585원)에 달하는 사실, 이 사건 임대차계약서 제6조 제2항에서 원고의 귀책사유로 이 사건 임대차계약이 해지된 경우 원고가 피고에게 임대차보증금의 10%에 해당하는 위약금을 지급하기로 정한 사실, 이 사건 임대차계약상 임대차보증금이 20,000,000원 사실은 당사자 사이 다툼이 없거나 갑 제1호증의 기재에 의하여 인정할 수 있다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 위 미지급 차임 및 연체료 22,767,585원과 위약금 2,000,000원(= 임대차보증금 20,000,000원 × 10/100)의 합계액 24,767,585원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 원고는 레스토랑 영업을 종료한 2020. 3.경 이후 이 사건 부동산을 사용·수익하지 않았으므로 임대료 지급의무가 없다고 주장하나, 약정임대료는 이 사건 임대차계약이 종료되지 않은 이상 그 실질적 사용·수익 여부와 무관하게 지급의무가 있는 것이므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 공제항변에 대한 판단 가) 임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하고, 이러한 채무는 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로 임대인은 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다(대법원 2012. 6. 28. 선고 2012다19154 판결 등 참조).

나) 이 사건의 경우 임대차계약이 종료되었으나 임대차목적물 반환 이전에 피고가 공제의 의사표시를 하고 있으므로, 위 임대차보증금에서 공제의 의사표시를 한 시점까지 발생한 피담보채무로서, 피고가 주장하는 미지급 차임 22,000,000원, 이에 대한 2022. 1. 31.까지의 연체료 767,585원 및 위약금 2,000,000원과 그에 대한 지연손해금이 공제 대상이 된다. 또한, 피고는 위 각 미지급 차임, 연체료,

위약금 원금에의 우선 충당을 주장하고 원고도 이에 대하여 다투지 않으므로 합의충당에 의하여 임대차보증금반환채권은 위 각 채권 원금에 우선 충당되며, 그 외의 충당순서는 민법 제477조에서 정하고 있는 법정충당순서에 따른다(대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856,21863 판결 등 참조).

다) 살피건대, 피고의 공제 의사표시가 포함된 2023. 2. 7.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 같은 날 원고에게 도달하였음은 기록상 명백한바, 2023. 2. 7.을 기준으로 원고의 임대차보증금반환채권 20,000,000원을 합의충당에 따라 미지급 차임, 연체료, 위약금 원금에 우선 충당하되, 각 채권 사이에서는 법정충당에 따라 미지급 차임의 연체료인 767,585원에 먼저 충당하면 임대차보증금은 19,232,415원(= 임대차보증금 20,000,000원 - 연체료 767,585원)이 남는다. 다음으로 피고의 미지급 차임채권은 2021. 3.부터 2022. 1.경까지 각 월 말일에 이행기가 도래하며, 피고의 위약금 채권은 이행기의 정함이 없는 채권으로 이 사건 임대차계약이 해지된 2022. 2. 3.경 발생하여 이행기가 도래하였으므로, 변제기가 먼저 도래한 각 미지급 차임채권에 순차적으로 우선 충당된다. 이에 따라 원고의 보증금반환채권은 모두 소멸하고, 피고의 미지급 차임채권은 2022. 1.분 미지급 차임 3,300,000원의 일부인 2,767,585원이 남는다(= 미지급 차임 22,000,000원 - 잔여 임대차보증금 19,232,415원). 결국 피고의 채권은 위 미지급 차임 2,767,585원과 위약금 2,000,000원의 합계 4,767,585원이 남게 된다.

3) 소결론 따라서 피고의 공제항변은 이유 있고, 결국 원고의 본소청구는 이유 없으며, 원고는 피고에게 공제 후 남은 미지급 차임, 위약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 인도청구에 대한 판단

앞서 본 인정사실에 따르면, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약 종료에 따라 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다. 이에 대하여 원고는 보증금반환청구권과의 동시이행항변을 하나, 원고의 위 채권이 피고의 미지급 차임 등 채권과 대등액의 범위에서 공제되어 모두 소멸된 점은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 위 항변은 이유 없다.

라. 손해배상청구에 대한 판단

1) 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행 관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도

상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않으므로(대법원 1997. 8. 22. 선고 96다40851, 40868 판결, 대법원 2002. 10. 25. 선고 2002다43370 판결 등 참조), 임대차계약에 있어 임차인이 임대인에게 임대차계약 종료 시 임대차목적물을 인도하지 않으면 배상금을 지급하여야 한다는 내용의 위약금 약정을 한 경우라도 특별한 사정이 없는 이상 임차인이 임대차목적물 인도 의무를 다 하지 않는 것 외에 임대인으로서도 그와 동시이행관계에 있는 임대차보증금반환의무를 이행제공하여 임차인으로 하여금 이행지체 상태에 이르게 하여야 비로소 그 위약금 약정의 효력이 발생한다고 보아야 할 것이다(대법원 2009. 1. 30. 선고 2007다10337 판결 등 참조).

2) 앞서 본 인정사실 및 당사자 사이 다툼이 없거나 갑 제1호증의 기재에 의하여 인정할 수 있는 사실, 즉 이 사건 임대차계약서 제9조 제3호에서 임차인인 원고가 이 사건 임대차계약이 종료된 이후에도 이 사건 임대차목적물을 인도하지 않는 경우 계약 종료 다음날부터 인도완료일까지 임대료 및 관리비의 150%에 해당하는 금액을 임대인인 피고에게 지급하기로 정한 사실, 이 사건 임대차계약에 따른 월차임이 3,000,000원(부가가치세 별도)인 사실은 인정된다. 그러나, 앞서 본 바와 같이 임대인인 피고가 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달에 의하여 공제의 의사표시를 하기 이전까지 그 임대차보증금반환채무를 이행하지 않은 점에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없다. 그렇다면, 원고는 위 공제의 의사표시에 의하여 임대차목적물인도 의무와 동시이행관계에 있는 임대차보증금반환채무가 소멸함으로써 비로소 이행지체에 빠지게 되고, 이에 의하여 위 제9조 제3호에 따른 위약금지급의무가 발생한다고 할 것이다. 따라서 원고는 위 공제의 의사표시가 있던 다음 날인 2023. 2. 8.부터 원고가 이 사건 부동산을 피고에게 인도하는 날까지 피고가 구하는 바에 따라 월차임의 150%에 해당하는 월 4,500,000원(= 월차임 3,000,000원 × 150/100)의 비율로 계산한 손해배상금을 피고에게 지급할 의무가 있다.

3) 피고는 부가가치세를 포함한 월차임 3,300,000원을 적용하여 계산한 월 4,950,000원의 비율로 계산한 손해배상금을 구하고 있으나, 손해배상금을 지급받은 것은 부가가치세의 과세대상인 '재화 또는 용역의 공급'에 해당하지 아니하고, 따라서 원고로서는 피고에게 위 손해배상금을 지급함에 있어 월차임 외에 이에 대한 부가가치세 상당액을 지급할 의무는 없는바(대법원 2008. 6. 12. 선고

2008다19720 판결 등 참조), 위 인정 범위를 초과하는 피고의 주장은 이유 없다.

4) 이에 대하여 원고는 이 사건 임대차계약 제9조 제3호가 손해배상의 예정으로 위 계약조항에서 정한 금액이 부당하게 과다하여 감액되어야 한다고 주장한다. 그러나, 이 사건 임대차계약에 따른 보증금이 임대차목적물 면적 대비 상당히 저렴한 점, 피고가 위 계약조항에서 정한 금액인 임대료 및 관리비의 150%가 아닌 임대료의 150%만을 구하고 있는 점, 원고는 이 사건 부동산을 인도하지 않음으로써 피고에게 이를 사용·수익하지 못하는 손해를 발생시키는 점 등에 비추어 보면, 위 손해배상 예정액이 부당히 과다하다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

라. 소결론

따라서 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 공제 후 남은 위 미지급 차임 및 위약금의 합계액 4,767,585원 및 이에 대하여 피고의 공제 의사표시가 포함된 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날인 2023. 2. 8.부터 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 당심 판결 선고일인 2024. 5. 10.까지 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 동시이행관계에 있는 임대차보증금반환채권이 공제로 소멸한 다음 날인 2023. 2. 8.부터 원고가 이 사건 부동산을 피고에게 인도하는 날까지 위 약정에 따라 월차임의 150%에 해당하는 월 4,500,000원의 비율로 계산한 손해배상금을 피고에게 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 반소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 당심에서 선택적으로 추가된 본소청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사차승환

판사김한울

판사이지현

별지

중단했다고 주장하다가, 2022. 8. 10.자 준비서면에서는 2020. 3.경 영업을 중단했다고 주장하였고, 최종적으로 2024. 4. 17.자 준비서면에서는 2020. 2.경 영업을 중단하였다고 주장하였다.

2) 원고는 2022. 8. 10.자 준비서면을 통하여 최초로 이와 같은 주장을 개진하였다.

3) 원고는 피고는 이 사건 임대차계약 체결 시 원고에게 계약의 중요부분인 2019. 12. 31.자로 호텔영업이 중단될 것이라는 점을 고지하지 않아 착오로 인하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다는 취지로 착오취소 주장을 하고 있는데, 이에 따른 부당이득 반환 등을 구하고 있지 않아 그 주장 취지가 불분명한바, 이 부분 주장에 관하여는 선택적 청구에 대한 판단과 별도로 판단하지 않는다.