

전주지방법원 2020. 9. 24 선고 2019나7344(본소), 2020나2048(반소) 판결

[임대차보증금 · 부당이득금반환]

재판경과

전주지방법원 2020. 9. 24 선고 2019나7344(본소), 2020나2048(반소) 판결

전주지방법원 남원지원 2019. 7. 19 선고 2019가소611 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2020. 6. 4.

판결 선고 2020. 9. 24.

제1심판결 전주지방법원 남원지원 2019. 7. 19. 선고 2019가소611 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.
 - 가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 남원시 C 지상 1층 건물(식당)을 인도받음과 동시에 원고(반소피고)에게 8,900,000원을 지급하라.
 - 나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.
2. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 그중 10%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각

부담한다.

4. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 10,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 10,800,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 당심에서 반소를 제기하였다).

[항소취지]

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

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 4. 8. 피고로부터 남원시 C 지상 1층 건물(식당, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 2018. 4. 8.부터 2020. 4. 8.까지 보증금 1,000만 원, 차임 월 60만 원에 임차하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 피고에게 같은 날 계약금 100만원, 2018. 5. 1. 나머지 보증금 900만 원을 지급하였다.

나. 피고 및 피고 가족들은 2018. 9. 18.부터 같은 달 25.까지 원고가 식당으로 운영하던 이 사건 건물에 원고의 동의 없이 침입하였다.

다. 이에 원고는 피고를 주거침입 등의 혐의로 고소하였고, 2018. 10. 1. 피고에게 내용증명으로써 피고의 주거침입 등으로 인한 신뢰관계 파괴를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통지를 하였다. 위 해지 통지는 2018. 10. 2. 피고에게 도달하였다.

라. 원고는 2018. 10. 2.경 이후에는 이 사건 건물에서 식당 영업을 하지 않고 있으나, 열쇠를 소지한 채 이 사건 건물에 물품 등은 그대로 두고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 10 내지 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 피고의 무단침입 등의 행위로 인해 원고와 피고 사이에 신뢰관계가 파괴되었고 이 사건 임대차계약은 더 이상 유지하기가 어려운바, 이 사건 임대차계약은 원고의 2018. 10. 1.자 해지 통지에 의해 적법하게 해지되었다. 따라서 피고는 원고에게 임대차보증금 1,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 피고가 이 사건 건물에 출입한 것은 건물의 구조상 불가피한 것이고, 이 사건 건물의 주방을 무단 사용한 것은 단 한 차례에 불과하다. 따라서 위와 같은 사실만으로 이 사건 임대차계약의 신뢰가 상실되어 계약 유지가 어렵다고 할 것은 아니다. 한편, 피고가 원고에게 폐업을 요구하거나 원고와 이 사건 임대차계약의 해지에 관해 합의한 적도 없다. 따라서 이 사건 임대차계약은 해지되었다고 볼 수 없다.

나. 이 사건 임대차계약의 해지 여부에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약은 계속적 계약으로서, 계속적 계약은 당사자 상호간의 신뢰관계를 기초로 하는 것으로, 당해 계약의 존속 중에 당사자 일방의 부당한 행위 등으로 인하여 계약의 기초가 되는 신뢰관계가 파괴되어 계약의 존속을 기대할 수 없는 중대한 사유가 있는 때에는 상대방은 계약을 해지함으로써 장래에 향하여 효력을 소멸시킬 수 있다(대법원 2013. 4. 11. 선고 2011다59629 판결 등 참조).

2) 갑 제5 내지 7, 10 내지 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고 및 피고

가족들이 2018. 9. 18.부터 같은 달 25.까지 원고의 동의 없이 수 차례 이 사건 건물에 침입하여 정수기를 사용하고 주방을 이용한 점, ② 피고는 2018. 9. 24. 이 사건 건물에서 피고의 가족들과 함께 약 2시간 가량 제사를 지내면서 원고의 집기와 물품, 보일러 등을 사용한 점, ③ 피고는 위와 같은 사실로 인해 주거침입죄로 처벌 받은 사실을 인정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 임대인인 피고의 행위에 의하여 이 사건 임대차계약상 신뢰관계는 더 이상 지속하기 어려울 정도로 파괴되었다고 봄이 상당하다. 원고의 해지 통지가 2018. 10. 2. 피고에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약은 해지되었다 할 것이다.

다. 소결

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 임대차보증금 1,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 공제 항변 및 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임 중 일부를 지급하지 않았고 해지 통지 이후에도 이 사건 건물을 계속 점유·사용하였으므로, 피고는 위 미지급 차임 혹은 차임 상당의 부당이득을 임대차보증금에서 공제해야 한다는 취지로 항변함과 동시에 반소로써 위와 같은 부당이득 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 차임 및 부당이득 공제 여부에 관한 판단

1) 차임 지급 의무와 관련하여 살피건대, 이 사건 임대차계약은 2018. 10. 2. 해지되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약이 체결된 2018. 4. 8.부터 이 사건 임대차계약이 해지된 2018. 10. 2.까지의 차임 350만 원[= 60만 원 × (5개월 + 25/30일)]을 지급해야 한다. 피고는 원고로부터 차임으로 총 240만 원(= 60만 원 × 4개월)을 지급받았다고 자인하고 있으므로, 원고는 피고에게 미지급 차임 110만 원(= 350만 원 - 240만 원)을 지급할 의무가 있다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

2) 부당이득 반환의무와 관련하여 살피건대, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여

실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익을 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보면, 피고의 주장과 같이 원고가 영업 부진으로 인해 이 사건 건물을 사용하지 않았거나 여전히 이 사건 건물에 집기 등을 비치한 채 피고에게 열쇠를 돌려주지 않았다 하더라도, 원고가 식당 영업을 중단한 이상 이 사건 건물을 본래 임대차계약상 목적에 따라 사용·수익하여 이득을 얻었다고 보기 어렵다. 따라서 차임 상당 부당이득이 존재함을 전제로 하는 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 소결

임대차보증금 1,000만 원에서 원고의 미지급 차임 110만 원을 공제하면 890만 원(= 1,000만 원 ~ 110만 원)이 남는바, 피고는 원고에게 나머지 임대차보증금 890만 원을 지급할 의무가 있다. 다만, 이 사건 임대차계약이 종료된 이상 원고의 건물 인도 의무와 피고의 임대차보증금 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 피고는 원고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 원고에게 나머지 보증금 890만 원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하고, 피고가 이 법원에서 제기한 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오재성

판사김범준

판사이슬아