

부산지방법원 2024. 9. 5 선고 2023나63093 판결 [건물명도 등]

재판경과

부산지방법원 2024. 9. 5 선고 2023나63093 판결

대법원 2023. 9. 27 선고 2023다244376 판결

부산지방법원 2023. 5. 17 선고 2022나68483 판결

부산지방법원 동부지원 2022. 10. 27 선고 2022가단1284 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 국제

담당변호사 김지하

피고, 항소인 C

변론종결 2024. 8. 22.

판결선고 2024. 9. 5.

제1심판결 부산지방법원 동부지원 2022. 10. 27. 선고 2022가단1284 판결

환송전판결 부산지방법원 2023. 5. 17. 선고 2022나68483 판결

환송판결 대법원 2023. 9. 27. 선고 2023다244376 판결

주 문

1. 이 법원에서 추가한 청구를 포함하여 제1심판결 중 환송판결에 의하여 파기된 부분에 해당하는 청구 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 3,656,813원 및 이에 대하여 2024. 5. 4.부터 2024. 9. 5.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용은 각자 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 11,537,115원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날부터1) 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 미지급 차임 지급청구 부분을 확장하였다).

2. 항소취지

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

이 유

1. 환송 후 이 법원의 심판범위

원고는 제1심에서 피고를 상대로 ① 임대차계약의 해지에 따른 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 인도, ② 임대차계약 해지일까지의 미지급 차임(청구금액 10,304,516원), ③ 위

해지일 이후부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지의 차임 상당의 부당이득금의 지급을 각 청구2) 하였고, 이에 대하여 제1심법원은 위 ①, ②번 청구를 인용하고, ③번 청구를 일부 인용하는 판결을 선고하였다.

이에 대하여 피고가 불복하여 항소하였고, 환송 전 당심 법원은 제1심판결을 일부 변경하여 위 ①번 청구를 인용하고, ②번 청구에 관하여는 원고가 청구하는 금액이 5,152,258원임을 전제로 이를 인용하며, ③번 청구는 기각하는 판결을 선고하였다.

이에 원고가 불복하여 상고하였고, 대법원은 환송 전 판결의 원고 패소 부분 중 위 ②번 청구 부분을 파기하여 이를 이 법원에 환송하면서 원고의 나머지 상고를 기각하는 판결을 선고하였으며, 이에 따라 원고의 청구 중 위 ①, ③번 청구 부분은 분리하여 확정되어 이 법원의 심판범위에 속하지 않게 되었다.

이후 원고는 환송 후 당심에서 ②번 청구와 관련하여 미지급 차임에 대한 지연손해금(기발생 지연손해금에 대한 지연손해금 포함)의 지급을 구하는 청구를 추가하였는바, 이 법원의 심판범위는 대법원이 파기·환송한 위 ②번 청구 부분과 환송 후 당심에서 추가3) 된 지연손해금 청구 부분에 한정된다.

2. 기초사실

가. 원고는 B와 이 사건 건물을 각 1/2 지분의 비율로 공유하고 있다.

나. 원고는 2017. 9. 26. 피고가 대표이사로 재직하는 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)에 이 사건 건물을 보증금 10,000,000원, 차임 월 800,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2017. 9. 26.부터 2019. 9. 25.까지로 정하여 임대하였다(이하 '선행 임대차계약'이라 한다).

다. 원고는 2020. 4. 1. 피고에게 이 사건 건물을 보증금 10,000,000원(이하 '이 사건 임대차보증금'이라 한다), 차임 월 800,000원(매월 30일 지급, 부가가치세 별도), 임대차기간 2020. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지 24개월로 정하여 임대하였고(이하, '이 사건 임대차 계약'이라 한다), 피고는 선행 임대차계약의 임대차보증금을 승계함으로써 이 사건 임대차보증금의 지급에 갈음하였다. 한편, 이 사건 임대차계약 제4조에서는 '임차인이 차임을 2기에 달하도록 지불하지 않은 경우 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있다'고 정하고 있다.

라. 피고는 2021. 1.경 이후로 원고에게 이 사건 임대차계약에 기한 차임을 지급하지 아니하였다.
 마. 원고는 이 사건 소장부분을 통하여 피고에게 2기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약의 해지 의사를 표시하였고, 위 소장부분은 2022. 3. 22. 피고에게 송달되었다.
 [인정근거] 다툼 없는 사실 및 이 법원에 현저한 사실, 갑 제1호증 내지 갑 제3호증, 을 제1호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 원고 청구의 요지

피고는 2021. 1. 1.부터 2022. 3. 22.까지 발생한 이 사건 임대차계약의 차임을 연체하였는바, 피고는 이 사건 임대차계약의 임대인인 원고에게 2021. 4. 1.부터 2022. 3. 22.까지 발생한 연체차임 10,304,516원 및 각 연체분에 대하여 그 지급기일부터 2024. 4. 15.까지 발생한 기발생 지연손해금 1,232,599원의 합계 11,537,115원(= 연체차임 10,304,516원 + 기발생 지연손해금 1,232,599원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 판단

가. 청구원인에 대하여

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 2021. 4. 1.부터 이 사건 임대차계약이 해지된 2022. 3. 22.까지 발생한 이 사건 임대차계약의 차임 합계 10,304,516원(= 880,000원 × 11개월 + 880,000원 × 22/31, 부가가치세 포함)과 이에 대하여 위 차임의 지급기일 다음날부터 2024. 4. 15.까지 발생한 지연손해금의 합계금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다5).

나. 피고의 주장에 대하여

1) 피고의 주장 요지

가) 이 사건 임대차계약서는 피고의 필요에 따라 형식적으로 작성된 것에 불과하고, 이 사건 건물을 원고로부터 실제 임차한 것은 피고 개인이 아니라 D이므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 기한 차임을 지급할 의무가 없다.

나) 원고와 피고는 임대차기간이 만료되기 전이라도 언제든지 상대방에게 계약의 해지를 통보하고 그로부터 3개월이 경과하면 해지의 효력이 발생하는 것으로 약정하였고, 피고 측은 2020. 12.경 원고에게 계약의 해지를 통보한 후 계약 해지의 효력 발생을 1개월 유예하였다. 이에 따라 늦어도 2021. 4. 25.경에는 그 계약 해지의 효력이 발생하였으므로, 피고는 원고에게 위 계약 해지 이후에 발생한 차임은 지급할 의무가 없다.

다) 피고의 연체차임은 이 사건 임대차보증금으로 공제6) 되었다.

2) D이 이 사건 임대차계약의 임차인이라는 주장 관련

갑 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차계약서에는 피고가 임차인으로 명시되어 있는바, 을 제1, 5호증을 비롯하여 피고가 제출한 증거들만으로는 위와 같은 처분문서의 기재와 달리 D이 이 사건 임대차계약의 실제 임차인임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 피고의 해지통보에 의한 이 사건 임대차계약의 해지 주장 관련

피고가 제출한 증거들만으로는 피고 주장과 같이 원고와 피고가 언제든지 이 사건 임대차계약의 해지를 통보할 수 있고 그로부터 3개월이 경과하면 그 해지의 효력이 발생하는 것으로 약정하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4) 임대차보증금에 기한 차임 공제 주장 관련

부동산 임대차에 있어서 수수된 보증금은 차임채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는데, 보증금에 의하여 담보되는 채권에는 연체차임 및 그에 대한 지연손해금도 포함된다고 할 것이다. 그리고 차임지급채무는 그 지급에 확정된 기일이 있는 경우에는 그 지급기일 다음 날부터 지체책임이 발생하고 보증금에서 공제되었을 때 비로소 그 채무 및 그에 따른 지체책임이 소멸되는 것이므로, 연체차임에 대한 지연손해금의 발생종기는 다른 특별한 사정이 없는 한 임대차계약의 해지 시가 아니라 목적물이 반환되는 때라고 할 것이다(대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다39233 판결 등

참조). 한편, 임대차보증금액보다 임차인이 채무액이 많은 경우에는 법정충당순서에 따라 공제를 하여야 한다(대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856, 21863 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 임대차보증금이 10,000,000원인 사실, 피고가 그 지급에 갈음하여 선행 임대차계약의 임대차보증금을 승계한 사실, 이 사건 임대차계약의 차임이 월 880,000원(부가가치세 포함)인 사실, 피고가 원고에게 2021. 1.분 이후로 이 사건 임대차계약의 차임을 연체한 사실, 위 임대차계약상 차임 지급기일이 매월 30일인 사실, 이 사건 임대차계약이 2022. 3. 22. 해지되어 종료된 사실은 앞서 본 바와 같고, 이를 기초로 이 사건 임대차계약이 종료한 2022. 3. 22.을 기준으로 한 피고의 연체차임 및 이에 대한 지연손해금을 이 사건 임대차보증금으로 공제하여 보면, 별지 계산표 기재와 같이 연체차임 원금이 3,314,470원 남게 되므로, 피고의 공제 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있고 나머지 항변은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 연체차임 3,314,470원과 이에 대하여 공제충당일 다음날인 2022. 3. 23.부터 원고가 구하는 바에 따라 2024. 4. 15.까지 민법이 정한 연 5%의 비율에 의한 지연손해금 342,343원($= 3,314,470\text{원} \times 5\% \times 2\text{년} + 3,314,470\text{원} \times 5\% \times 24/365$)의 합계금 3,656,813원($= \text{연체차임 } 3,314,470\text{원} + \text{기발생 지연손해금 } 342,343\text{원}$) 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2024. 5. 4.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 9. 5.까지는 위 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 당심에서 추가한 부분을 포함한 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 피고의 항소를 일부 받아들이고 원고가 당심에서 추가한 청구를 일부 받아들여 제1심판결 중 환송판결에 의하여 파기된 부분에 해당하는 청구 부분을 위와 같이 변경7) 하기로 하여 주문과 같이

판결한다.

재판장 판사 김윤영, 판사 오지영, 판사 양철순

별지

1) 원고의 2024. 4. 15.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 청구취지 상으로는 ‘송달일부터’라고 기재되어 있으나, 위 신청서 6쪽 3행의 내용에 비추어 보면 이는 ‘송달일 다음날부터’의 오기인 것으로 보이므로, 이와 같이청구취지를 선택한다.

2) 환송 후 당심의 당사자가 아닌 B의 청구에 관하여는 별도로 실시하지 아니한다.

3) 환송 후 당심의 소송절차는 환송 전 항소심의 속행이므로 당사자는 원칙적으로 새로운 사실과 증거를 제출할 수있음은 물론, 청구의 추가 등 그 심급에서 허용되는 모든 소송행위를 할 수 있다.

원고가 환송 후 당심에서 추가한 지연손해금 청구는 기존의 청구와 청구기초가 동일하고, 이로 인해 소송절차의 현저한 지연이 발생한다고볼 수도 없으므로, 이와 같은 청구의 추가는 허용된다고 할 것이다.

4) 원고는 피고가 2021. 1. 1.부터의 차임을 연체하였다고 주장(소장 기재 청구원인 참조)하면서도, 청구취지상으로는 2021. 4. 1.부터의 연체차임을 청구하고 있다.

5) 원고가 이 사건 임대차계약의 단독임대인임을 전제로 한 원고의 주위적 주장을 받아들이므로, 원고가 B과 공동임대인임을 전제로 한 예비적 주장에 대하여는 나아가 판단하지 아니한다.

6) 피고는 임대차보증금 반환채권에 기한 ‘상계항변’을 한다고 주장하나(2024. 6. 13.자 답변서 3면), 연체차임은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 피고가 이와 같은 법리에 기하여 ‘공제항변’을 하는 것으로 선택한다.

7) 이는 환송 전 판결에 대한 상고인인 원고에게 환송 전 판결보다 더 불리하게 변경되는 결과이다.

그러나 환송후 항소심의 소송절차는 환송 전 항소심의 속행이므로 당사자는 원칙적으로 새로운 사실과 증거를 제출할 수있음은 물론, 소의 변경, 부대항소의 제기 이외에 청구의 확장 등 그 심급에서

허용되는 모든 소송행위를 할 수있고 이러한 이유로 또한 민사소송법에는 형사소송법 제368조와 같은 불이익변경의 금지 규정도 없는 이상, 환송 전의 판결보다 상고인에게 불리한 결과가 생기는 것은 불가피하다(대법원 1991. 11. 22. 선고 91다18132 판결 등 참조).