

서울동부지방법원 2024. 4. 9 선고 2023나27788 판결 [건물명도(인도) 등]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 4. 9 선고 2023나27788 판결

서울동부지방법원 2023. 5. 16 선고 2022가단6646 판결

전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 1. B

2. C

변론 종결 2024. 3. 12.

판결 선고 2024. 4. 9.

제1심판결 서울동부지방법원 2023. 5. 16. 선고 2022가단6646 판결

주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

원고에게, 피고 B은 원고로부터 5,000만 원에서 2022. 5. 14.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도완료일까지 월 125만 원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 위 부동산을 인도하고, 피고 C은 별지 목록 기재 부동산에서 퇴거하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

피고들의 항소이유는 이 법원에서 아래와 같은 주장을 강조하거나 추가하는 이외에는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 아니하고, 제1심에 제출된 증거들을 다시 살펴보더라도 제1심법원의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다.

이에 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 제1심판결 제2쪽 제9행의 "임대하였다" 다음에 "(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)"를 추가하고, 아래의 "2. 추가판단"을 추가하는 이외에는 제1심판결의 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가판단

가. 피고들 주장의 요지

주택임대차보호법 제8조, 같은 법 시행령 제10조 제1항 제1호에 의하면, 임차인은 보증금 중 일정액(서울의 경우 5,000만 원, 이하 '법령상 소액보증금'이라 한다)을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는데, 이 사건 임대차계약의 보증금은 법령상 소액보증금의 범위 내에 있으므로, 원고는 보증금에서 차임 등을 공제하지 않고 이를 그대로 피고 B에게 반환하여야 한다(이하 '제1주장'이라 한다). 또한 피고 B은 이 사건 임대차계약 종료 당시 원고로부터 보증금을 반환받지 못하였고, 피고들이 원고의 보증금 미지급 기간 동안 이 사건 부동산에서 거주한 것은 마치

구속되거나 인질로 잡힌 것과 같이 '비정상 거주'를 한 것이며, 비정상 거주로 인한 비용은 원인자인 원고가 부담하여야 하므로, 원고는 보증금에서 차임 등을 공제하지 않고 이를 그대로 피고 B에게 반환하여야 한다. 오히려 원고는 피고 B에게 숙식대납비 1,600만 원, 항소비용 등 추가비용 15,839,234원을 지급하여야 한다(이하 '제2주장'이라 한다).

나. 제1주장에 관한 판단

주택임대차보호법 제8조 제1항에서 '임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있고, 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조 제1항의 요건을 갖추어야 한다'고 정하고 있는바, 이는 보증금에서 차임 또는 차임 상당 부당이득금 등이 공제되어 소멸하지 않고 남아있는 경우에는 비록 임대차목적물이 제3자에게 경매 등으로 매각된다고 하더라도 임차인이 법령상 소액보증금은 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있다는 취지이지, 보증금에서 차임 또는 차임 상당 부당이득금 등이 공제되어 소멸한 경우에도 임대인이 임차인에게 법령상 소액보증금을 무조건 반환하여야 한다는 취지가 아니다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 제2주장에 관한 판단

위 기초사실, 갑 제9 내지 11호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 임대차계약은 2021. 5. 13. 기간 만료로 종료되었으나, 원고는 피고 B의 요청에 따라 2022. 5. 19.경까지 이사 기간을 연장해주었던 점, ② 원고는 2022. 5. 19. 공인중개사 D에게 보증금 5,000만 원을 예치해 두었고, 피고 B은 '월세보증금 총액반환조로 5,000만 원을 영수한다'는 내용으로 미리 작성된 2022. 5. 19.자 영수증에다가 '계좌이체되면 효력 발생함'이라는 조건을 붙여 서명하여 주었던 점, ③ 그런데 피고 B의 딸인 피고 C은 2022. 5. 19. 이 사건 부동산에서 이사하지 않고 현재까지 이 사건 부동산에서 거주하고 있는 점 등에 비추어 보면, 피고들은 이 사건 임대차계약 종료 후에도 이 사건 부동산에서 거주하면서 이를 용도에 따라 점유·사용함으로써 차임 상당의 부당이득을 얻고 있거나 원고가 보증금 반환의무의 이행제공을 하여 동시이행의 항변권을 상실하였음에도 이 사건 부동산의 인도를 거부하고 있어 불법행위가 성립한다고 할 것이다. 따라서 피고 B은 원고에게 부당이득 또는 손해배상으로 이 사건 부동산의

인도완료일까지 월 125만 원씩 지급할 의무가 있고, 이 돈은 보증금에서 공제되어야 한다. 따라서 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있어 모두 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사민소영

판사전승환

판사김경애

별지