

수원지방법원 2024. 11. 26 선고 2023가단603469 판결 [건물명도 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 노동혁

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2024. 11. 12.

판 결 선 고 2024. 11. 26.

주 문

1. 피고들은 원고에게 화성시 D 지상 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①을 순차로 연결하는 선내 (가) 18㎡ 컨테이너 박스를 철거하고, 같은 도면 표시 ⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑥을 순차로 연결하는 선내 (다) 49㎡ 주택을 인도하라.
2. 피고들은 연대하여 원고에게 3,744,680원 및 이에 대하여 2024. 1. 20.부터 2024. 11. 26.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과, 2024. 1. 10.부터 위 1.항 기재 주택 인도완료일까지 매월 70,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 1/2는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고들은 연대하여 원고에게 7,410,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈과, 2024. 1. 10.부터 주문 제1항 기재 주택 인도완료일까지 매월 100,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 C는 2003. 11. 8.경 원고의 모친인 E와 사이에 화성시 D 지상 건물 중 방 2개(주문 제1항 기재 주택과 같다. 이하 ‘이 사건 주택’이라고 한다)에 관하여 보증금 11,000,000원으로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하고, 피고 C의 모친인 피고 B은 이 사건 주택에서 거주하면서 이 사건 주택 부지에 별지 도면 표시와 같이 가로 3m, 세로 6m 크기의 컨테이너를 설치하여 창고로 이용하였다.

나. 이후 E는 2007. 4. 30.경 이 사건 주택을 원고에게 증여하였고, 피고들은 원고에게 이 사건 임대차계약에 관련된 10만 원 또는 15만 원을 주기적으로 현금으로 지급하였다.

다. 원고는 2023. 3. 27. 피고 C에게 ‘2023. 11. 10. 이 사건 임대차계약을 종료하겠다’고 문자메시지를 보내고, 2023. 10. 16. 피고 B에게도 ‘2023. 11. 10. 임대관계가 종료하고, 보증금에서 체납된 임대료 등을 공제할 것’을 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5, 6호증(가지번호 있는 경우 이를 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

이 사건 임대차계약 당시 월세 7만 원(나중에는 10만 원으로 인상) 구두약정이 함께 체결되었고, 피고

B은 수도, 가스, 전기요금(이하 ‘관리비’라고 한다)을 포함하여 매달 10만 원(나중에는 주로 15만 원)을 대체로 지급했는데, 이는 월세와 실제 부과된 관리비에 충당하기 부족한 금액이었고 종종 10만 원 또는 15만 원마저도 제때 지급하지 않았는바, 2011년부터 2023년까지 미지급 월세, 관리비가 합계 7,536,875원에 이른다.

이에 원고는 이 사건 임대차계약을 차임연체를 이유로 해지하고 피고들로부터 이 사건 주택의 인도(피고들이 설치한 컨테이너 박스 철거 포함)를 구함과 동시에, 위 미지급금 7,536,875원의 지급과 향후 차임상당 부담이득도 함께 구한다.

나. 피고들

피고들은 전세의 의미로 이 사건 임대차계약을 체결하였다¹⁾. 월세 약정은 없었으며 다만 매월 10만 원을 관리비로 납부하다가 원고의 요구로 15만 원까지 인상하여 2003년부터 현재까지 미납한 적 없다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약에 월세약정이 있었는지 여부

먼저 처분문서인 갑 제3호증에는 월세약정이 기재되지 아니하였고, 달리 월세약정사실을 인정할 증거가 없으므로 갑 제3호증을 작성할 당시인 2003. 11.경에는 월세약정이 없었던 것으로 판단된다. 다만, 갑 제4 내지 7호증(가지번호 있는 것은 이를 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정들 즉, ① 그로부터 약 20년 이상 이 사건 임대차계약이 갱신되었고 그 동안 주거비가 상당히 상승되었을 것인바 구두로 월세약정이 추가되었다고 하더라도 이례적이라고 보기 어려운 점, ② 갑 제4호증의 기재에 따르면 피고 B의 자녀(피고 C가 아닌 다른 자녀이다)가 피고 B으로부터 월세 지급에 관한 사항을 직접 듣고 원고와 대화한 문자메시지가 있고, 피고 B도 원고 처와의 사담 중 원고 처의 ‘매달 준 15만 원이 전기세냐?’라는 질문에 ‘아니, 월세고 방세고 그게 그렇게 한 거지’라고 대답한 점, ③ 원고가 2011년부터 10년이 넘도록 정리한 장부에 따르면 ‘방세’, ‘수도’, ‘전기’항에 꾸며내기는 어려운 구체적 금액이 정리되어 있는 점, ④ 피고들은 2011년부터

지급한 월 10만 원 또는 15만 원이 모두 관리비였다고 주장하나 이 사건 주택의 규모, 거주자의 수에 비추어 수도, 전기세로 매달 10만 원, 15만 원을 지급하는 것은 (특히 과거일수록) 지나치게 높은 금액으로, 위 돈에 월세가 포함되었다고 이해하는 것이 훨씬 자연스러운 점 등에 비추어 보면, 원고의 주장과 같이 2011년경부터 월세를 7만 원으로 하는 구두약정이 있었다고 봄이 타당하다.

다만 원고는 2023. 3.부터 월세를 10만 원으로 인상하기로 합의했다고 주장하나, 원고와 피고들 사이 그 무렵의 합의 사실을 인정할 증거가 없다.

또한 관리비는 통상 수도, 가스, 전기요금의 실제 금액을 지급하는 것이 원칙으로 정액으로 지급하기로 약정하였다면 그러한 특별한 약정에 대한 입증책임은 이를 주장하는 자에게 있는데, 그 약정을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들은 월세와 함께, 실제 발생한 수도, 가스, 전기요금을 관리비로 지급하기로 한 것으로 인정한다.

나. 피고들의 월세 및 관리비 미납과 임대차계약 해지 여부

피고들은 월세와 관리비 명목으로 매달 10만 원 또는 15만 원을 현금으로 지급해왔는데, 원고는 지급받은 내역을 갑 제6호증으로 정리하고 있는 반면 피고들은 그 지급사실에 관한 입증책임을 부담함에도 불구하고 현금지급사실을 인정할 증거를 전혀 제출하지 않았다(을 제1호증은 그 기재 의미를 파악하기 어렵다). 따라서 이 법원은 갑 제6, 7호증의 각 기재에 따라 피고들의 월세 또는 관리비 납부 여부에 관하여 판단하기로 한다.

그런데 갑 제6, 7호증의 각 기재에 의하면 피고들이 2기 이상의 차임 등을 연체하였음이 명백하고, 이를 이유로 원고가 피고들에게 이 사건 임대차계약의 해지(임대기간 종료일에 맞추어 종료라는 단어를 사용하였다)를 통보한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이로써 이 사건 임대차계약은 원고가 주장한 2023. 11. 10.자로 해지되었다.

다. 컨테이너 철거 및 이 사건 주택 인도 청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약이 해지된 이상, 피고들은 이 사건 주택부지에 설치한 별지 도면 표시

①, ②, ③, ④, ①을 순차로 연결하는 선내 (가) 18㎡ 컨테이너 박스를 철거하고, 원고에게 이 사건

주택을 인도할 의무가 있다.

라. 미지급 차임 등 청구에 관한 판단

1) 원고의 구체적 주장

2015. 1. 10.부터 2023. 12. 10.까지 월세 합계 2,160,000원이 미납되었다.

임대 전기간 수도요금 1,815,980원, 전기요금 3,027,410원, 가스요금 5,783,485원 중 지급받은 금액 5,250,000원을 제외하면 나머지 5,376,875원이 미납되었다.

2) 계산 편의를 위해 고려할 사항

피고들은 ‘원고로부터 수십년간 미납금에 관하여 고지받은 적 없다’며 미납금에 대하여 원고가 장기간 권리행사한 적 없었다는 취지로 주장하고, 이는 시효소멸의 항변으로 선택되는데, 사용료 기타 1년 이내의 기간으로 정한 금전 또는 물건의 지급을 목적으로 한 채권의 소멸시효는 3년이고(민법 제163조 제1호), 월세 및 관리비 채권은 1월의 기간으로 정한 금전 지급을 목적으로 한 채권인바 3년의 소멸시효가 적용된다. 따라서 이 사건 소 제기일인 2023. 12. 19.로부터 소급하여 3년 이내에 발생한 월세 및 관리비 채권에 관하여만 일단 산정하기로 한다.

그런데 앞서 든 증거에 의하면 피고들은 지급당월 또는 그 직전 월의 월세 또는 관리비 명목으로 10만원 또는 15만 원을 지급한 사실이 인정되는바, 이는 민법 제476조의 지정변제충당이다. 따라서 위 3년의 기간 동안 피고들이 지급한 돈이 있다면 이는 지급 당월 또는 그 직전의 월 발생한 자신들의 채무에 관하여 지정하여 변제한 것으로 보고 판단한다.

3) 판단

갑 제6, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2021. 1. 10.부터 2023. 12. 10.까지 발생한 3년간의 월세, 관리비는 합계 6,064,680원(= 갑 제6호증 기재상 원고계산의 마지막 누계액 8,025,810원 - 앞서 미인정한 2023. 3.부터 2023. 11.까지의 인상 월세 240,000원 + 2023. 12. 10.자 월세 70,000원 + 위 기간 동안 총당처리된 금액 2,320,000원²⁾ - 2020. 12. 10.까지의 누계액 4,111,130원)이고, 그 중 위 기간 동안 피고들이 지급한 2,320,000원은 당해 월 또는 직전 월의 월세 및 관리비에 지정충당되었으므로 결국 위 기간 동안 미지급된 월세와 관리비는

3,744,680원(= 6,064,680원 - 2,320,000원)이다. 피고들은 이를 넘어 월세 및 관리비 전액을 변제하였다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없다.

지급기일이 2020. 12. 10.까지인 월세, 관리비의 소멸시효 기간이 3년임은 앞서 본 바와 같고 이 사건 소는 위 2020. 12. 10.로부터 3년이 경과된 후인 2023. 12. 19. 제기되었음이 기록상 명백하므로, 지급기일 기준 2020. 12. 10.까지의 월세 및 관리비 채권은 시효의 완성으로 소멸하였다고 할 것이고, 피고들의 시효항변은 이 범위에서 이유 있다.

그렇다면 피고들은 연대하여 원고에게 위 3,744,680원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2024. 1. 20.부터 피고들이 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 11. 26.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다투는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금과, 2024. 1. 10.부터 이 사건 주택 인도완료일까지 차임 상당 금액인 매월 70,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 문기선

별지

- 1) 피고들이 공동임차인이라는 사실에 관하여는 피고들도 다투지 아니한다.
- 2) 원고가 이미 충당처리한 금액을 복원한 후 다시 변제로 충당시키는 것은 무용한 절차이나, 위 기간 발생한 전체 월세·관리비에서 피고들 지급금을 변제처리하는 과정을 보기 위해 위와 같이 정리하였다.