

제주지방법원 2023. 9. 8 선고 2022가단56526(본소), 2022가단7586(반소) 판결

[건물인도 · 공사대금 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 반희성

피고(반소원고) B

소송대리인 C

변 론 종 결 2023. 7. 21.

판 결 선 고 2023. 9. 8.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2,082,191원 및 이에 대하여 2022. 8. 24.부터 2023. 9. 8.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 5,000,000원 및 이에 대하여 2022. 8. 24.부터 2023. 9. 8.까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 각자 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 4,471,232원 및 이에 대하여 2022. 8. 24.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고는 피고에게,

가. 5,000,000원 및 이에 대하여 2022. 8. 24.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 7,300,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고와 2021. 2. 10. 원고가 피고에게 제주시 D에 있는 지상 3층, 지하 1층 규모의 상가건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 1층 2호 99.2㎡(이하 ‘이 사건 임대차 목적물’이라 한다)를 보증금 5,000,000원, 차임 연 8,000,000원, 기간 2021. 2. 1.부터 2022. 1. 31.까지로 정하여 임대하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하면서 보증금은 ‘기존의 계약에 따라 지급된 것’으로 정하였다. 피고는 이 사건 임대차계약에 기해 이 사건 임대차 목적물에서 ‘E’이라는 상호의 도배장판 공사 업체를 운영하였다.

나. 이 사건 임대차계약은 2022. 2. 1. 갱신되었는데, 원고는 2022. 2. 10. 피고에게 ‘2022년 연세 지급 기간이 지나 몇 차례 납부 독촉을 하였으나 이행이 이루어지지 않았다. 연세 지급 기한으로부터 3개월을 초과하는 경우 3기 이상 차임을 연체한 것이 되어 임대차계약 해지 사유가 된다. 차임 연체를 이유로 계약이 해제되는 경우 임차인의 권리가 보장되지 않는다는 점을 유념하여 조속한 시일 내에 연세를 지급해 달라’는 내용의 휴대전화 문자메시지를 보냈다.

다. ‘법률사무소 F’ 소속 변호사 G은 원고의 대리인으로 2022. 4. 29. 피고에게 ‘피고가 2022년 차임을 지급하지 않고 있는데, 미지급 차임을 2022. 4. 30.까지 지급할 것을 최고하고, 지급기한까지 이행하지 않을 경우 이 사건 임대차계약은 별도 해지통보 없이 피고의 차임지급의무 불이행 등을 이유로 자동해지 됨을 알린다’는 내용의 휴대전화 문자메시지를 보냈다.

라. ‘법률사무소 F’ 소속 변호사 H은 원고의 대리인으로 2022. 4. 29. 피고에게 위 다.항과 같은 취지의 내용증명우편을 보냈다. 이 내용증명우편은 피고에게 배달되지 않은 채 원고에게 반송되었다.

마. ‘법률사무소 F’ 소속 변호사 G은 원고의 대리인으로 2022. 5. 6. 피고에게 ‘피고가 원고의 2022. 2. 10.자 차임 지급최고와 원고 대리인의 2022. 4. 29.자 차임 지급 최고(문자 및 내용증명)에도 불구하고 2022. 5. 6. 현재까지 2022년 2월, 3월, 4월분 차임을 지급하지 않았는바, 이에 이 사건 임대차계약은 피고의 3기 차임 연체를 이유로 해지되었음을 알린다. 임대차계약이 해지됨에 따라 임대차보증금을 반환하고자 하니 반환받을 계좌를 알려달라’는 내용의 휴대전화 문자메시지를 보냈다. 이 문자메시지는 2022. 5. 6. 피고에게 도달하였다.

바. 피고는 2022. 8. 23. 원고에게 이 사건 임대차 목적물을 비워 놓은 사진과 이 사건 임대차 목적물의 출입문 비밀번호가 담긴 휴대전화 문자메시지를 보냄으로써, 이 사건 임대차 목적물을 원고에게 반환하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8호증, 을 제1호증의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 요지

이 사건 임대차계약은 피고가 2022. 8. 23. 이 사건 상가를 원고에게 인도하면서 합의해지¹⁾ 되어 종료되었는데, 피고는 2022. 2. 1.부터 2022. 8. 23.까지 이 사건 임대차계약에 따른 차임 4,471,232원(= 8,000,000원 × 204일 / 365일)을 지급하지 않았다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차 목적물에 대한 2022. 2. 1.부터 2022. 8. 23.까지의 미지급 차임 4,471,232원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 요지

가) 피고는 수년 전 원고의 부친 망 I으로부터 이 사건 임대차 목적물을 임차하였고, 망 I이 2020. 8월경 사망한 후 이 사건 건물을 상속한 원고와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하여 기존 임대차계약을 갱신하였다. 이 사건 임대차계약은 차임이 월세가 아닌 연세로 정하여져 있으므로 원고는 임료 3기 연체를 이유로 이 사건 임대차계약의 해지를 할 수 없다. 다만, 피고는 원고의 계약해지 요구를 받아들여 이 사건 임대차계약의 해지에 동의하였는바, 이 사건 임대차계약은 피고가 2022. 5월 초순경 원고 측의 2022. 4. 29.자 내용증명우편(갑 제4호증)을 받았을 때 합의해지2) 되었다.

나) 이 사건 임대차계약이 종료됨에 따라 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약상 임대차보증금 5,000,000원 및 이에 대한 2022. 8. 24.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있는바, 피고는 반소로써 그 지급을 구한다.

다) 피고는 원고의 부친 망 I의 의뢰에 따라, 2020. 3월경 이 사건 건물 3층 주택 1세대(J호)에 대해 도배장판 공사를 하고, 2020. 6월경 이 사건 건물 2층에 대한 벽지 제거 및 청소와 이 사건 건물 지하층에 대한 철거 및 청소를 하는 등 합계 6,300,000원 상당의 공사를 하였는데, 현재까지 그 공사비가 지급되지 않고 있다. 그리고 피고는 이 사건 임대차계약 체결 후 2021. 2. 13. 발생한 이 사건 건물 2층에서의 누수로 이 사건 임대차 목적물에 보관 중이던 벽지, 장판 등이 손상되는 등으로 1,000,000원 상당의 제품을 폐기처분하는 손해를 입게 되었다. 따라서 원고는 피고에게 위와 같은 공사비 6,300,000원과 손해배상금 1,000,000원 등 합계 7,300,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있는바, 피고는 반소로써 그 지급을 구한다.

나. 이 사건 임대차계약의 종료에 관한 판단

앞서 기초사실 부분에서 인정한 사실과 갑 제4, 5, 7, 8호증, 을 제1호증의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약이 원고 측의 임대차계약 해지 통고상 계약해지 요구를 피고가 받아들임으로써 합의해지 되었다는 점에 대해서는 다툼이 없는 점, ② 피고 측의 이 사건 임대차목적물 반환이 원고 측의 별다른

이의 없이 이루어진 것으로 보이는 점, ③ 원고 측의 임대차계약 최종 해지 통고가 내용증명우편(갑 제4호증)과 휴대전화 문자메시지(갑 제5호증)의 방법으로 이루어졌는데 내용증명우편에 의한 해지 통고는 피고에게 도달하지 않았으나 문자메시지에 의한 해지 통고는 2022. 5. 6. 피고에게 도달한 점 등을 종합하면, 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약 합의해지가 2022. 5. 6. 이루어졌다고 봄이 타당하다.

따라서 이 사건 임대차계약은 2022. 5. 6. 합의해지로 종료되었다고 할 것이다.

다. 원고의 미지급 차임 청구에 관한 판단

전항에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2022. 5. 6. 합의해지로 종료되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 갹신된 이 사건 임대차계약상 2022. 2. 1.부터 2022. 5. 6.까지의 차임 2,082,191원(= 8,000,000원 × 2022. 2. 1.부터 2022. 5. 6.까지 95일 / 365일) 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2022. 8. 24.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 9. 8.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 피고의 임대차보증금 반환 청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약이 2022. 5. 6. 합의해지로 종료되었음은 앞서 본 바와 같고, 피고가 2022. 8. 23. 원고에게 이 사건 임대차 목적물을 반환한 사실은 앞서 기초사실 부분에서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 임대차보증금 5,000,000원 및 이에 대하여 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 임대차 목적물 반환일 다음 날인 2022. 8. 24.부터 원고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 9. 8.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

마. 피고의 공사비 및 손해배상 청구에 관한 판단

원고가 피고가 원고의 부친과 공사계약을 체결한 것인지 그리고 피고 주장 공사가 실제 이루어진 것인지 알 수 없다며 다투고 있는 이 사건에서, 을 제2, 3, 5 내지 7호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 내지 영상만으로 원고의 부친 망 1의 의뢰에 따라 피고 주장과 같은 이 사건 건물 중 3층, 2층 및 지하층에 관한 공사 내지 청소 등이 이루어졌다고 보기 부족하고, 달리 그와 같이 볼 증거가 없다. 따라서 피고의 공사비 청구 주장을 받아들일 수 없다.

그리고 피고로서는 그 주장의 누수로 인한 손해배상 청구와 관련하여, 원고가 소유 내지 임대한 이 사건 임대차 목적물에 설치보존상 하자가 생겼고 그 하자로 인하여 피고가 손해를 입었다는 점을 증명할 필요가 있는데(대법원 2017. 8. 29. 선고 2017다227103 판결의 취지 참조), 이 점을 인정할 만한 증거가 없으므로 피고의 손해배상청구 주장 또한 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 2의 다.항에서 인정한 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하여야 할 것이고, 피고의 반소청구는 위 2의 라.항에서 인정한 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 기각하여야 할 것이다. 이에 주문과 같이 판결한다.

판사 강건

1) 원고 소송대리인은 2022. 12. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서로 본문 기재와 같이 이 사건 임대차계약이 2022. 8. 23. 합의해지 되었다고 주장하였다가, 2023. 6. 23.자 준비서면에서 ‘원고의 내용증명우편 계약해지 통보는 피고에게 도달하지 않은 채 반송되었고 문자메시지 계약해지 통보가 2022. 5. 6. 피고에게 도달하였는바 원고의 계약해지 통보에 피고가 다투지 않고 있으므로 이 사건 임대차계약은 2022. 5. 6.경 해지된 것으로 볼 수 있다’고 주장하였는데, 이에 맞춰 청구취지 및 청구원인 변경신청은 하지 않았다.

2) 이 법원 제5차 변론조서 기재 참조.