

서울남부지방법원 2024. 11. 8 선고 2023가단1764 판결 [건물명도]

전 문

원고A

피고사단법인 B

변론 종결2024. 10. 11.

판결 선고2024. 11. 8.

주 문

1. 피고는 원고에게
가. 별지 목록 기재 건물을 인도하고,
나. 4,125,000원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가.항 및 피고는 원고에게,
가. 17,325,000원을 지급하고,
나. 2023. 11. 6.부터 별지 목록 기재 건물 인도 완료일까지 월 825,000원의 비율로 계산한 돈과,
연체 시 연체일수에 의거 연 12%의 연체료를 가산하여 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 7. 19. C에게 서울 영등포구 D건물 E호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 보증금 10,000,000원, 차임 월 750,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2021. 8. 17.부터 2022. 8. 16.까지(실제 임대는 2021. 8. 6.부터 개시되었다)로 정하여 임대한 다음 C으로부터 위 보증금 10,000,000원을 수령하였다(이하 '종전 임대차계약'이라고 한다).

나. 원고는 위 임대차기간 중 C의 요청에 따라 이 사건 건물의 임차인을 피고로 변경하기로 하고, 2022. 2. 25. 피고와 사이에 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금 10,000,000원, 차임 월 750,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2022. 3. 1.부터 2022. 8. 5.까지 5개월로 정하여 임대하는 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 이 사건 임대차계약서에는 특약사항으로 다음의 사항이 기재되어 있다.

- 만기 도래시 본 계약의 재연장은 하지 않기로 하며, 임차인은 본 오피스텔을 원상복구하여 임대인에게 반환하기로 한다.

다. 그 후 피고는 임대차기간 중인 2022. 3. 24. 이 사건 건물에서 퇴거하고, 2022. 7. 25. 원고에게 '2022. 3. 24. 사무실을 이전하고 이 사건 건물을 비워드렸으니, 보증금 10,000,000원에서 관리비 1,314,200원을 공제한 나머지 8,685,800원을 반환하여 달라'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

그러나 원고가 보증금을 돌려주지 아니하자 피고는 2022. 8. 1. 이 사건 건물에 다시 입주하였다.

라. 피고는 2022. 8. 6. 원고의 허락을 받지 아니하고 F과 사이에 잔여 임차보증금 8,685,800원에 대한 권리 및 이 사건 건물 내 가구, 비품 등 사무용품 일체를 양도하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 임차권양도'라 한다)를 체결하고, F에게 이 사건 건물을 인도하였다.

마. 이 사건 임대차계약이 체결된 이후 피고는 이 사건 건물에 관한 차임을 지급하지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제3 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 이 사건 임대차계약은 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 2022. 2. 6.부터 2023. 11. 5.까지 825,000원(부가가치세 포함)씩 21개월분의 미지급 연체차임 합계 17,325,000원을 지급하고, 2023. 11. 6.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 매월 6일에 월 825,000원(부가가치세 포함)의 비율로 계산한 차임과 그 연체일수에 따른 연 12%의 연체료를 가산하여 지급할 의무가 있다.

2) 피고 피고는 F에게 임차권을 양도한 다음 안산시 소재 사무실로 이전하였고, 그 후 F이 임대인 측과 만나 임차조건에 관하여 협의하였던 것으로 알고 있다. 피고는 단 한 차례도 부가가치세를 부담한 사실이 없으므로 이를 포함한 차임금액의 지급을 구할 수 없다. 또한 원고는 이 사건 임대차계약 당시 C와 정산한 후 피고와 사이에 2022. 3. 1.부터 2022. 8. 5.까지 5개월을 계약기간으로 하는 이 사건 임대차계약서를 작성한 것이므로 원고의 연체차임 청구는 부당하다.

나. 건물 인도 청구에 관한 판단

임대차계약종료로 인한 원상회복으로서 임차물의 반환을 구하는 경우, 피고가 임차목적물을 직접점유하지 않고 있다는 이유만으로 그 반환을 거부할 수는 없고(대법원 1991. 4. 23. 선고 90다19695 판결 등 참조), 이는 임대인의 허락 없이 임차권을 양도한 다음 현재 임차물을 점유하고 있지 아니한 경우에도 마찬가지이다. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2022. 8. 5. 종료되었으므로, 피고는 원상회복으로서 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

다. 미지급 연체차임 또는 차임 상당 부당이득반환 등 청구에 관한 판단

1) 2022. 2. 6.부터 2023. 11. 5.까지 미지급 연체차임 합계 17,325,000원 부분 가) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약에 따른 임대차기간은 2022. 3. 1.부터 2022. 8. 5.까지의 5개월이고, 위 기간 중 미지급된 차임 합계액은 4,125,000원[= 월 825,000원(부가가치세 포함) × 5개월]임이 계산상 명백하므로, 피고는 원고에게 위 연체차임 4,125,000원을 지급할 의무가 있다(원고는 종전 임대차계약상 임대차기간에 해당하는 연체차임에 대하여도 지급을 구하나, 피고는 이 사건 임대차계약에 따른 임대차기간 외에는 임차인으로서 차임 지급의무를 부담하지 않으므로, 위 인정범위를 넘는 원고의 주장은 이유 없다).

나) 이에 대하여 피고는, 월 차임액에서 부가가치세 상당액이 제외되어야 한다는 취지로 주장하나,

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약서에는 월 차임 750,000원에 부가가치세를 별도 지급하는 것으로 기재되어 있고, 피고의 주장과 같이 C이 종전 임대차계약에 따른 차임을 750,000원씩 지급해왔다는 사정만으로는 원고와 피고 사이에 부가가치세를 제외한 금액만을 차임으로 지급하기로 합의하였다고 보기도 어려우므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다) 나아가 피고는 이 사건 임대차계약일에 임대차기간의 차임을 모두 정산하였다는 취지로도 주장하나, 위 주장을 인정할 아무런 증거가 없으므로 피고의 위 주장도 이유 없다.

2) 2023. 11. 6.부터의 월 차임 상당 부당이득반환 및 연체료 부분 원고는 피고를 상대로 2022. 8. 6. 이후의 차임 상당액 및 그 연체료의 지급 또한 구하고 있으나, 임대차계약이 종료한 이후에는 약정에 따른 차임은 구할 수 없는 것이므로, 이 부분 청구는 임대차종료 후 피고의 임차목적물 점유에 따른 차임 상당 부당이득의 반환을 구하는 것으로 선행하여 살펴본다.

법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 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, 이러한 법리는 임차인의 사정으로 임대차목적물을 사용·수익하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 보건대, 앞서 인정한 사실에 의하면 피고는 임대차기간 중인 2022. 8. 1. 이 사건 건물에 다시 입주하기는 하였으나 그에 앞서 자신의 사무실을 다른 곳으로 이전하였고, 2022. 8. 6. F에게 이 사건 건물의 임차권을 양도하여 그 무렵부터 현재까지 위 F이 이 사건 건물을 점유하면서 자신의 영업을 위하여 사용하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 변론 전체의 취지에 의하여 이를 인정할 수 있다. 사정이 이러하다면, 피고는 이 사건 임대차계약 종료 후 2022. 8. 6.부터는 이 사건 건물을 임대차계약의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 이 사건 임대차계약 종료 이후에도 그 실질적 이득을 얻은 바가 없다고 할 것이므로, 피고의 차임 상당 부당이득 반환의무는 성립하지 아니한다.

원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 연체차임 합계 4,125,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사지은희

별지