

인천지방법원 2024. 12. 3 선고 2024가단3588 판결 [건물명도등]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 11. 19.

판 결 선 고 2024. 12. 3.

주 문

1. 피고는 원고에게 1,428,140원 및 이에 대하여 2024. 5. 10.부터 2024. 12. 3.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 2,700,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2023. 2. 27. 원고와 사이에 원고로부터 그 소유 인천 서구 C 지상 건물 제1층 D호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 임대차보증금 100만 원, 월 차임 30만 원, 임대차기간 2023. 2. 27.부터 2025. 2. 27.까지로 정하여 임차하되, 월 차임은 후불로 매월 27. 지급하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 위 계약 당일 원고에게 임대차보증금 100만 원을 지급하였다.

나. 피고가 2023. 8. 22.부터 원고에게 월 차임을 지급하지 않자, 원고는 2024. 2. 15. 피고에게 이 사건 임대차계약 해지 의사표시가 담긴 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 피고에게 송달되었다.

다. 피고는 2024. 5. 9. 원고에게 이 사건 건물을 인도하고 퇴거하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 원고의 2024. 2. 15.자 내용증명우편의 송달로써 적법하게 해지되어 종료되었다고 할 것이고, 피고가 2023. 8. 22.부터 위 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 않은 사실, 피고가 2024. 5. 9. 원고에게 이 사건 건물을 인도한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 2023. 8. 22.부터 2024. 5. 9.까지의 연체 차임 내지 차임 상당 부당이득금 및 그 중 원고가 지연손해금의 기산일로 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2024. 4. 23.까지 발생한 부분에 대하여 위 기산일부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고는 2024. 4. 24.부터 2024. 5. 9.까지 발생한 차임 상당 부당이득금에 대하여도 2024. 4. 23.부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 지연손해금 채권이 그 원본 채권보다 먼저 발생할 수는

없으므로, 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 아니 한다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 먼저 피고는, 원고가 이 사건 건물의 전등 커버, 전기 콘센트, 욕실 앞 계단, 벽, 누수 등에 대한 수선의무를 다하지 아니하여 차임의 지급을 거절한 것이므로, 원고의 청구는 부당하다는 취지로 주장한다.

보건대, 임대차계약에 있어서 목적물을 사용수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임 지급의무는 상호 대응관계에 있으므로, 임대인이 목적물에 대한 수선의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 전혀 사용할 수 없을 경우에는 임차인이 차임 전부의 지급을 거절할 수 있고, 수선의무 불이행으로 인하여 부분적으로 지장이 있는 상태에서 그 사용수익이 가능할 경우에는 임차인이 그 지장이 있는 한도 내에서 차임의 지급을 거절할 수 있다 할 것이나(대법원 1989. 6. 13. 선고 88다카13332, 13349 판결 참조), 설령 이 사건 건물에 피고가 주장하는 하자가 있었다 하더라도, 피고가 제출한 자료만으로는, 위 하자로 인하여 피고의 위 건물 사용수익에 지장이 발생하였다거나, 원고가 위 하자에 대하여 임대인으로서의 수선의무를 다하지 않았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

2) 다음으로 피고는, 원고가 피고에게 반환할 임대차보증금에서 피고가 원고에게 지급해야 할 연체 차임 등이 공제되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약에 따라 임대차보증금 100만 원을 지급하였음은 앞서 본 바와 같고, 임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되므로 임대인은 임대차보증금에서 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다 할 것이므로(대법원 2021. 5. 27. 선고 2020다263635, 263642 판결, 대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 참조), 피고의 위 주장은 이유 있다.

나아가 공제 액수에 대하여 보면, 위에서 본 바와 같이, 피고는 원고에게 2023. 8. 22.부터 2024. 5.

9.까지의 연체 차임 내지 차임 상당 부당이득금 합계 2,414,754원{= 30만 원 × (8개월 + 18일/366일), 원 미만 버림, 이하 같다} 및 그 중 2024. 4. 23.까지 발생한 2,401,639원{= 30만 원 × (8개월 + 2일/366일)}에 대하여 2024. 4. 23.부터 2024. 5. 9.까지 소송촉진 등에 관한 특레법에 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 13,386원(= 2,401,639원 × 12% × 17일/366일)을 지급할 의무를 부담하고, 법정충당의 순서에 따라 피고가 원고에게 지급한 임대차보증금 100만 원에서 먼저 위 지연손해금 13,386원이, 다음으로 위 연체 차임 내지 차임 상당 부당이득금 2,414,754원이 각 공제되므로, 위 임대차보증금은 남지 않게 되고, 위 연체 차임 및 차임 상당 부당이득금 1,428,140원(= 2,414,754원 + 13,386원 - 100만 원)이 남게 된다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 1,428,140원 및 이에 대하여 2024. 5. 10.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2024. 12. 3.까지는 민법에 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 박진영