

창원지방법원 2024. 10. 17 선고 2023나109828 판결 [건물명도 등]

재판경과

창원지방법원 2024. 10. 17 선고 2023나109828 판결

창원지방법원 2023. 7. 11 선고 2022가단3045 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2024. 8. 29.

판결 선고 2024. 10. 17.

제1심판결 창원지방법원 2023. 7. 11. 선고 2022가단3045 판결

주문

- 원고의 항소와 이 법원에서 확장한 청구를 모두 기각한다.
- 항소제기 이후의 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 4,813,140원 및 이에 대한 이 사건 소송접수일부터 다

값는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 지연손해금 부분을 확장하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2022. 5. 10. 원고로부터 창원시 의창구 D아파트 E호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 임대차보증금 70,000,000원, 임대차기간 24개월로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 위 임대차계약 당시 특약사항으로 원고가 이 사건 주택에 관하여 설정된 근저당권을 말소해 주기로 되어 있었으나 말소하지 아니하여 피고가 항의하는 등으로 분쟁이 발생하자 2022. 6. 1.경 원고와 피고는 위 임대차계약을 해지하기로 합의하였다.

다. 피고는 2022. 6. 2. 이 사건 주택에서 이사를 하였고, 원고는 같은 날 임대차보증금 중 69,000,000원만 반환하고, 나머지 1,000,000원은 원상복구비 필요여부를 확인한 다음 반환하겠다고 하였으며, 피고는 원고에게 이 사건 주택 출입문의 비밀번호를 알려주지 아니하였다.

라. 이후 원고는 피고와 연락이 되지 아니하자 피고에 대한 거주불명등록 신청을 하여 창원시 의창구 F장이 2022. 11.경 피고에 대한 무단전출거주불명등록을 하였고, 원고는 업체를 불러 그 무렵 이 사건 주택의 번호키를 바꾼 후 이 사건 주택을 사용하였다.

마. 2022. 6.경부터 2022. 11.경까지 이 사건 주택에 발생한 관리비 및 연체료 합계는 673,140원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 관리비 청구에 대한 판단

원고는, 피고가 이 사건 주택을 인도하지 아니하고 있었던 기간(2022년 6월부터 11월까지)에 발생한

관리비 합계 673,140원의 지급을 구한다.

임대차계약에 있어 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에, 특별한 사정이 없는 한, 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 등 참조). 2023. 3. 20.자 피고 준비서면에 기재된 주장을 공제 주장으로 선택하여 보건대, 앞서 본 바와 같이, 원고가 이 사건 주택을 인도받은 2022. 11.경에도 원고는 피고에게 임대차보증금 잔금 100만 원을 반환하지 않았으므로, 위 기간까지 발생한 위 관리비 채무 상당액은 위 보증금에서 공제되었다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 손해배상 청구에 대한 판단

원고는, 피고가 원고로부터 보증금을 반환 받은 후 이 사건 주택을 권원 없이 점유하며 원고에게 공갈행위를 하는 등 원고의 재산권 행사를 침해하였으므로 이로 인한 손해를 배상할 의무가 있고, 그 손해액은 2022. 6.부터 2022. 11.까지의 보증금 없는 월차임 상당액인 4,140,000원이라고 주장한다.

임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대차계약 종료 후에도 임차인이 동시이행의 항변권을 행사하여 임차건물을 계속 점유하여 온 것이라면, 임대인이 임차인에게 보증금반환의무를 이행하였다거나 현실적인 이행의 제공을 하여 임차인의 건물명도의무가 지체에 빠지는 등의 사유로 동시이행의 항변권을 상실하지 않는 이상, 임차인의 건물에 대한 점유는 불법점유라고 할 수 없으며, 따라서 임차인으로서는 이에 대한 손해배상의무도 없다(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결 등 참조).

이 사건 임대차계약이 합의 해지된 이후에도 피고가 이 사건 주택을 점유하여 왔으나, 피고의 이 사건 주택 반환의무와 원고의 임대차보증금 반환의무는 동시이행의 관계에 있고, 원고가 임대차보증금 잔금을 피고에게 반환하였다거나 그 반환의무에 관한 현실적인 이행제공을 하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 점유는 불법점유라 할 수 없다. 또한 이 사건 임대차계약과 관련하여 피고가

공갈행위를 하였다는 점을 인정할 만한 증거도 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하다. 따라서 원고의 항소와 이 법원에서 확장한 청구를 모두 기각한다.

재판장판사이장욱

판사이정현

판사구민경