

대구지방법원 2024. 4. 24 선고 2023가단6663 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 도재규

소송대리인 변호사 이진원

피 고 B

변 론 종 결 2024. 3. 13.

판 결 선 고 2024. 4. 24.

주 문

1. 피고는 원고에게

가. 별지 목록 기재 건물 4층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 85㎡(C호)를 인도하고,

나. 470,000원 및 이에 대하여 2024. 1. 25.부터 2024. 2. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2024. 1. 25.부터 위 가.항 기재 건물 인도완료일까지 월 830,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 나.항 지연손해금 기산점을 2023. 12. 25.부터 구하는 이외에는 주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 10. 24. 피고와 사이에 별지 목록 기재 건물 4층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 85㎡인 C호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)에 관하여 임대차보증금 7,000,000원, 차임 월 700,000원, 관리비 월 130,000원, 매월 25일 차임 및 관리비를 선불로 지급하며, 임대차기간 2022. 10. 25.부터 2024. 10. 24.까지로 한 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 피고에게 이 사건 주택을 인도하고, 피고로부터 임대차보증금 7,000,000원을 수령하였다.

다. 피고는 2022. 11. 25.자 월 차임을 2022. 12. 4.에, 2022. 12. 25.자 월 차임을 2023. 1. 9.에, 2023. 1. 25.자 월 차임을 2023. 2. 14.에 각 지급하는 등 월 차임 지급을 지체하였고, 2023. 3. 25.자 차임을 이 사건 소제기 다음 날인 2023. 6. 27. 지급하였다.

라. 피고는 2023. 4. 25.부터 현재까지 차임 3기 이상을 지급하지 않고 있고, 현재 이 사건 건물을 점유하고 있다.

마. 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 임대차계약 해지를 통보하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 주택 인도의무 및 미지급 차임과 관리비 또는 차임과 관리비 상당의 부당이득금 지급의무에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 차임 연체로 적법하게 해지되었으므로, 피고는

특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 주택을 인도하고, 미지급 차임과 관리비 또는 차임과 관리비 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나아가 미지급차임과 관리비 또는 차임과 관리비 상당의 부당이득금 액수에 관하여 본다. 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 이 사건 임대차계약상 약정 차임이 월 700,000원임은 앞서 인정한 바와 같고, 이 사건 임대차계약이 종료된 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 2023. 4. 25.부터 2024. 1. 24.까지의 피고의 미지급 차임 또는 차임 상당 부당이득금 합계액은 6,300,000원(= 700,000원 × 9개월)이고, 위 기간 동안 미지급 관리비는 1,170,000원(= 130,000원 × 9개월)이며, 그 합계액은 7,470,000원(= 6,300,000원 + 1,170,000원)이고, 여기에서 이 사건 임대차계약 보증금 7,000,000원을 공제하면 2024. 1. 24. 기준 미지급 차임 상당 부당이득금 및 관리비는 470,000원이 남게 된다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고 주장 요지

이에 대하여 피고는 원고가 욕실 수전 고장, 환풍기, 식기건조대 불량 등 원고의 임대인으로서의 의무불이행을 이유로 월 차임 및 관리비를 지급하지 않은 것이므로 미지급에 정당한 이유가 있고, 오히려 원고로부터 이사비용을 받아야 한다고 주장한다.

2) 관련 법리

임대차계약에 있어서 임대인은 임대차목적물에 관하여 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다(민법 제623조). 위 의무의 범위에 관하여, 목적물에 파손 또는 장해가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 않으면 임차인이 계약에서 정해진 목적에 따라 사용·수익하는 것을 방해받을 정도의 것이라면 임대인은 수선의무를 부담한다. 이와 같은 임대인의 수선의무는 임대차의 목적에 따른 용도대로 임차인으로 하여금 목적물을 사용·수익시키는 데 필요한 범위에서 인정되는 것으로서, 구체적인 사안에 따라 목적물의 종류와 용도, 파손 또는 장해 규모와 부위, 이로 인해

목적물의 사용수익에 미치는 영향의 정도, 수선의 용이성과 이에 소요되는 비용, 임대차계약 당시 목적물의 상태와 차임 액수 등 제반 사정을 참작하여 사회통념에 의하여 판단하여야 한다((대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 94다34708 판결, 대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다107405 판결 등 참조). 임대인의 임대차목적물 사용수익상태 유지의무는 임대인에게 귀책사유 없이 하자가 발생한 경우에도 면할 수 없고, 임대인이 하자 발생사실을 몰랐거나 반대로 임차인이 이를 알았거나 알 수 있었더라도 마찬가지이다(대법원 2021. 4. 29. 선고 2021다202309 판결 등 참조). 나아가 임대차계약에 있어서 목적물을 사용수익하게 할 임대인의 의무와 임차인의 차임 지급의무는 상호 대응관계에 있으므로 임대인이 목적물을 사용수익하게 할 의무를 불이행하여 임차인이 목적물을 전혀 사용할 수 없을 경우에는 임차인은 차임 전부의 지급을 거절할 수 있다(대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778, 44785 판결, 대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다41069 판결 등 참조).

3) 이 사건의 경우

을 제1, 2호증의 각 기재 및 영상에 의하면, 이 사건 건물의 욕실 수전이 고장난 사실이 인정되기는 한다. 그러나 갑 제4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음의 사정 즉, ① 원고가 2022. 12. 5. 피고로부터 위 수전 고장 및 새 수전 구입비 78,300원 지급을 청구받고서 같은 달 7. 피고에게 78,300원을 송금한 사실, ② 환풍기 및 식기건조대가 고장이고 이로 인하여 피고가 이 사건 건물을 사용할 수 없었다고 볼만한 자료가 없는 점, ③ 피고가 이 사건 소송 전 피고 주장의 욕실 수전, 환풍기 및 식기건조대 불량으로 이 사건 건물을 전혀 사용할 수 없다고 원고에게 항의하였다거나 이 사건 건물을 사용하지 못하였다고 볼 만한 자료가 없는 점 등을 종합하면, 피고 주장의 욕실수전, 환풍기 및 식기건조대 수리나 교체는 이를 수선하지 않으면 임차인이 계약에서 정해진 목적에 따라 사용·수익하는 것을 방해받을 정도의 것이라거나 월 차임 및 관리비 연체의 정당한 사유가 된다고 볼 수 없으므로, 앞서 인정한 바와 같이 원고의 이 사건 임대차계약의 해지는 적법하고, 피고는 원고에게 위 계약상 차임과 관리비, 차임과 관리비 상당의 부당이득반환을 하여야 한다.

결국 피고의 주장을 받아들이기 어렵다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 ① 이 사건 주택을 인도하고, ② 2024. 1. 24.까지의 미지급 차임 또는 차임 상당 부당이득금과 2024. 1. 24.까지의 미납 관리비 합계액에서 임대차보증금을 공제한 나머지 470,000원 및 이에 대하여 위 공제 다음날인 2024. 1. 25.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날¹⁾인 2024. 2. 23.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송 촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하며, ③ 2024. 1. 25.부터 이 사건 주택의 인도 완료일까지 월 830,000원(= 차임 700,000원 + 관리비 130,000원)의 비율로 계산한 차임 및 관리비 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다(원고는 2023. 12. 25.부터 지연손해금을 구하나, 월 차임과 관리비는 선불지급이었고, 2024. 1. 24.까지의 월 차임 등을 공제하여, 지연손해금 기산점은 2024. 1. 25.부터가 되므로 이를 초과하는 원고의 지연손해금 청구는 받아들이지 않는다).

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하되, 소송비용에 관하여는 지연손해금 일부만 기각하는 점을 고려하여 피고가 부담하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김지나

별지

1) 청구취지 및 청구원인 내용에 비추어, 청구취지 제1의 나항 ‘이 사건 소장 부분 송달일까지는’은 ‘이 사건 2024. 2. 20.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는’으로 선택한다.