

창원지방법원 2024. 9. 4 선고 2023가합102670 판결 [건물명도 등 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 화율

담당변호사 박종현

피 고 B

소송대리인 법무법인 세원

담당변호사 류종완

변 론 종 결 2024. 7. 4.

판 결 선 고 2024. 9. 4.

주 문

1. 피고는 원고에게 61,771,703원 및 이에 대하여 2024. 6. 29.부터 2024. 9. 4.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다. 3, 소송비용 중 60%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 143,953,370원 및 이에 대하여 2024. 6. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의

비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 7. 31. 피고와 사이에 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 순번에 따라 ‘이 사건 제○부동산’이라 하고, 통틀어 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 임대차기간 2021. 9. 6.부터 2023. 9. 6.까지, 임대차보증금 8,000만 원, 월 차임 850만 원(매월 6일 지급, 부가가치세 별도)으로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다). 피고는 원고에게 보증금 8,000만 원을 지급하고, 2021. 9. 6. 원고로부터 위 각 부동산을 인도받아 사용하여 왔다.

나. 2022. 2. 12.경 이 사건 제2부동산 중 사무동 2층 휴게실에서 화재가 발생하여(이하 ‘이 사건 화재’라 한다) 위 휴게실 중 상당 부분이 소훼되었다. 이에 대하여 화재현장을 조사한 김해소방서는 ‘발화지점은 (이 사건 제2부동산) 사무동 내 휴게실 내부 로 추정되고, 현장의 화재원인 검토결과 화재원인으로 특정할 만한 발화요인 관찰되지 않으며 휴게실 내 소훼상태가 심하여 정확한 현장감식이 불가하여 화인은 미상으로 결론함’이라고 기재한 화재현장조사서를 작성하였고, 경상남도 경찰청은 ‘발화부 및 원인에 대한 검토: 내실은 전소된 상태이고 외부로 출화된 형상 및 이에 부합하는 최초 목격자 진술 등으로 발화 부위를 내실로 한정, 발화원: 발화구역인 내실 내부가 전소되어 연소형상만으로 정확한 발화지점을 논단하기 어려우며 특히 발화구역 내 발화와 관련지을 만한 전기배선상 단락흔 및 연소 관련 특이점 식별되지 않아 발화원인에 대하여 단정적으로 판단하기 어려워 화재원인은 미상임.’이라고 기재한 현장감식보고서를 작성하였다.

다. 피고는 이 사건 화재 후 자신의 비용을 들여 건물을 복구하고 이후에도 이 사건 각 부동산을 사용·수익하여 왔다.

라. 피고는 원고에게 2023. 6.분부터 차임을 지급하지 않았고, 원고는 2023. 8. 10. 피고에게 3기 이상 월 차임 연체를 이유로 임대차계약 갱신을 거부하고 이 사건 임대차계약을 해지한다고

통보하였다. 피고는 2024. 6. 28.경 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도하였다.

마. 한편 피고가 이 사건 각 부동산을 사용하면서 전기사용료 31,753,370원을 납부하지 않아 원고가 이를 대신 납부하였다.

바. 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

[부동산(공장) 월세 계약서]

1.부동산의 표시: 이 사건 각 부동산

제1조[목적] 위 부동산의 임대차에 한하여 임대인(원고, 이하‘원고’라 한다)과 임차인(피고, 이하 ‘피고’라 한다)은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

○ 보증금: 80,000,000원(계약금 10,000,000원 잔금 70,000,000원)

○ 차임: 매월 6일에 8,500,000원

제2조[존속기간] 원고는 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2021. 9. 6. 피고에게 인

도하며, 임대차기간은 인도일로부터 2023. 9. 6.(24개월)까지로 한다.

제4조[계약의 해지] 피고의 차임 연체액이 3기의 차임 액에 달하거나, 제3조를 위배하였을 때 원고는 즉시 본 계약을 해지 할 수 있다.

제5조[계약의 종료] 임대차 계약이 종료된 경우 피고는 위 부동산을 원상으로 회복하여 원고에게 반환

한다. 이러한 경우 원고는 보증금을 피고에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이 들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

[특약사항]

10. 피고는 계약당시 임대물건의 원형을 기간 만료 시 까지 보전할 책임을 지며 사용 중 파손 시는 피 고 비용으로 수리하여 사용하되, 피고의 책임 없는 노후 시설의 고장은 원고가 수리한다.

11. 피고의 사용목적에 따라 건물 개보수 와 부착물 등의 추가시설 및 부착비용은 피고가 부담하며 기 간 만료 시 원상복구 하여야 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4 내지 6호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다, 이하

같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 2023. 8. 10. 3기 이상 월 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였으므로 이 사건 임대차계약은 종료하였다. 따라서 피고는 원고에게 미지급 차임 및 임대차 종료 이후의 차임 상당 부당이득과 전기사용료 합계 143,953,370원[= 미지급 차임 및 차임 상당 부당이득액 112,200,000원(= 2024. 6. 5.까지 발생한 차임 및 차임 상당 부당이득액 102,850,000원 + 2024. 6. 5.부터 2024. 6. 28.까지 차임 상당 부당이득액 9,350,000원) + 2024. 6. 5.까지 발생한 전기사용료 합계 31,753,370원] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 임대차보증금 8,000만 원 공제 주장

피고는 이 사건 임대차계약에 따라 원고에게 임대차보증금 8,000만 원을 지급하였으므로, 위 임대차보증금에서 피고의 원고에 대한 미지급 차임 또는 차임 상당 부당이득액이 공제되어야 한다.

2) 화재복구비 76,945,851원 상계 주장

피고는 이 사건 화재와 관련하여 아무런 과실이 없고, 원고 소유의 건물 노후화, 누수, 벗겨진 전선 등으로 인하여 이 사건 화재가 발생한 것이다. 원고가 임대인으로서 수선의무를 이행하지 않아, 피고는 화재복구를 위하여 합계 76,945,851원을 지출하였으므로, 피고는 위 화재복구비 상당의 비용상환청구권 내지 수선의무 위반으로 인한 손해배상청구권으로써 원고의 미지급 차임 및 차임 상당 부당이득금 채권과 대등액에서 상계한다.

3. 원고의 미지급 차임 및 차임 상당 부당이득반환 청구에 관하여

가. 청구원인에 관한 판단

피고가 2023년 6월 분 차임부터 지급하지 않아 원고가 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을

해지한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이로써 이 사건 임대차계약은 종료하였다고 할 것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 2023. 6. 6.부터 이 사건 각 부동산을 인도한 2024. 6. 28.까지의 차임 또는 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있는데, 원고는 그중 1개월 분 차임을 지급받은 사실을 자인하고 있다(갑 제7호증의 1). 따라서 피고는 원고에게 110,018,333원[= 2023. 7. 6.부터 2024. 6. 5.까지 11개월 분의 차임 또는 차임 상당 부당이득 102,850,000원(= 935만원(부가가치세 포함)×11)} + 2024. 6. 6.부터 2024. 6. 28.까지 차임 상당 부당이득금 7,168,333원(= 935만 원 ×23/30)]과 전기사용료 31,753,370원을 합한 141,771,703원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 따라서 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 임대차보증금 공제 주장에 관한 판단

피고가 원고에게 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 8,000만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고도 미지급 차임을 보증금에서 공제하는 것에 동의하고 있는바, 위 보증금 8,000만 원에서 2024. 6. 28.까지의 차임 및 차임 상당 부당이득 합계 110,018,333원을 공제하면 위 임대차보증금은 모두 소멸되고, 원고의 차임 및 차임 상당 부당이득은 30,018,333원(= 110,018,333원 - 80,000,000원)이 남게 된다.

2) 화재복구비 상계 주장에 관한 판단

가) 관련 법리

임차인은 선량한 관리자의 주의를 다하여 임대차 목적물을 보존하고, 임대차가 종료하면 임대차 목적물을 원상에 회복하여 반환할 의무를 부담한다(민법 제374조, 제654조, 제615조). 임대차가 종료한 경우 임차인의 임차물반환채무가 이행불능이 된 경우에 임차인이 그 이행불능으로 인한 손해배상책임을 면하려면 그 이행불능이 임차인의 귀책사유로 말미암은 것이 아님을 입증할 책임이 있으며, 임차건물이 그 건물로부터 발생한 화재로 소훼된 경우에 있어서 그 화재의 발생 원인이 불명인 때에도 임차인이 그 책임을 면하려면 그 임차건물의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 입증하여야 한다(대법원 1994. 10. 14. 선고 94다38182 판결, 1999. 9.

21. 선고 99다36273 판결 등 참조). 다만 임대차계약 존속 중에 발생한 훼손이 임대인이 지배·관리하는 영역에 존재하는 하자로 발생한 것으로 판단된다면, 하자를 보수·제거하는 것은 임대차 목적물을 사용·수익하기에 필요한 상태로 유지하여야 하는 임대인의 의무에 속하고, 임차인이 하자를 미리 알았거나 알 수 있었다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 임대인은 훼손으로 인한 목적물 반환의무의 불이행에 따른 손해배상책임을 임차인에게 물을 수 없다. 이러한 법리는 임대인이 훼손된 임대차 목적물에 관하여 수선의무를 부담하더라도 동일하게 적용된다(대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다291347 판결 등 참조).

나) 판단

앞서 본 법리에 비추어 보면 피고가 원고에게 임대인의 수선의무 위반을 이유로 이 사건 화재로 인한 복구비용의 상환 내지 손해배상을 구하려면 먼저 피고가 임차인으로서 선량한 관리자의 주의로 이 사건 제2부동산을 관리·보존해왔거나 이 사건 화재의 발생 원인이 임차인의 귀책사유로 말미암은 것이 아닌 점을 증명해야 한다. 만일 피고가 이를 증명하지 못한 경우 이 사건 화재로 인하여 발생한 손해배상책임은 원칙적으로 이 사건 제2부동산을 직접적으로 점유·사용해 온 피고가 부담한다고 봄이 타당하고, 다만 이 사건 화재의 발생 원인이 임대인인 원고가 지배·관리하는 영역에 존재하는 하자로 발생한 것으로 판단되는 경우에 한하여 원고가 이 사건 화재로 인한 손해배상책임 내지 수선의무 위반을 이유로 한 비용상환의무를 부담한다고 보아야 한다.

그런데 앞서 본 기초사실 및 갑 제5, 6호의 각 기재에 의하면, 이 사건 화재는 피고가 배타적으로 지배·관리하는 영역인 이 사건 제2부동산 중 사무동 2층 휴게실에서 발화된 사실, 휴게실 바닥에는 피고가 사용하던 멀티탭 및 충전 중인 휴대폰, 옷가지 등의 가연물이 다수 존재한 사실이 인정될 뿐이고, 을 제2호증의 기재만으로는 이 사건 화재가 전선 등 원고가 배타적으로 지배·관리하는 영역에서 발생하였거나 피고가 이 사건 제2부동산의 휴게실의 보존에 관하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였다는 점 또는 피고의 귀책사유 없이 이 사건 화재가 발생하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

한편 피고는 이 사건 화재 직후 원고가 피고에게 복구비용 상당을 추후 보험금 등으로 정산해주기로 약정하였다는 취지로 주장하나 위와 같은 약정사실을 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 피고는 이 사건 화재로 인한 복구비용 상당의 손해배상책임을 부담하는 지위에 있는바 원고에게 임대인의 수선의무 위반을 근거로 같은 비용의 상환 내지 손해배상을 청구할 수는 없으므로 원고에 대한 비용상환청구권 또는 손해배상청구권을 자동채권으로 한 피고의 상계 주장은 이유 없다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 미지급 차임 및 차임 상당 부당이득, 전기사용료 합계 61,771,703원(= 141,771,703원 - 80,000,000원) 및 이에 대하여 이 사건 소제기 후로서 이 사건 각 부동산이 원고에게 인도된 다음날인 2024. 6. 29.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2024. 9. 4.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

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

재판장 판사 최윤정, 판사 남승우, 판사 김나영

별지