

40. 임대료 청구

☐ 임대료등 청구

1. 피고는 원고에게 2,406,799원 및 2009. 2. 23.부터 서울 ○○구 ○○동 546-20대 740㎡ 중 별지도면 표시 (다)부분 위에 건립된 세멘벽돌조와즙 주택 55.96㎡와 부력조 스테이트즙 변소 2.49㎡를 철거할 때까지 매월 83,932원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

[참조판례] 건물부지의 소유자가 그 토지를 취득하기 이전에는 담보권자였고, 건물의 소유권보존등기가 제3자에 대한 채권을 담보하기 위한 것이며 위 제3자가 그 건물에 거주하고 있다는 사정을 알고 그 토지를 매수한 경우 건물의 보존등기명의자에게 임료상당의 손해배상청구를 할 수 있는지 여부

건물부지의 소유자가 그 토지를 취득하기 이전에는 담보권자였고, 건물의 소유권보존등기가 제3자에 대한 채권을 담보하기 위한 것이며 위 제3자가 그 건물에 거주하고 있다는 사정을 알고 그 토지를 매수하였다고 하여 건물의 보존등기명의자에게 임료상당의 손해배상청구를 할 수 없는 것이 아니다.(대법원 1991.6.25. 선고 91다10329 판결, 공1991,2010)

☐ 임대료 청구

1. 피고는 원고에게 404,220,217원 및 이에 대한 2011. 9. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈과 2011. 9. 6.부터 강원 ○○군 ○○면 ○○리 산 136-3 임야 1,082,694㎡ 중 별지 제1도면 표시 '1'부분 107,711㎡의 인도완료일까지 연 79,706,140원의 비율로 계산한 돈 및 위 같은 임야 중 별지 제2도면표시 '가'부분 31,104㎡의 인도완료일까지 연 23,328,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

[참조판례] “임대료는 연 3,500,000원으로 하되 3년을 기준으로 3년이 경과한 후 물가상승요인 및 공공기관의 공인인상요금의 비율에 의거 양자의 합의에 의하여 인상지급한다”는 약정의 해석 임대차기간은 10년, 임대료는 연 3,500,000원으로 하되 3년 간을 기준으로 3년이 경과한 후 물가상승요인 및 공공기관의 공인인상요금의 비율에 의거 양자의 합의에 의하여 인상지급하기로 한 임대료 증액에 관한 약정은 임대인에게 10년의 임대차기간 중 3년이 지났을 때마다 그 다음 3년 간의 임료를 상호 합의에 의하여 증액할 수 있는 권리를 부여하는 동시에 임차인에 있어서는 3년 간의

기간 중에는 경제사정의 변동으로 약정된 임료가 상당하지 아니하게 된 경우에도 임료인상을 할 수 없도록 하고 그 3년의 고정기간이 지난 후에도 임대인의 일방적인 임료인상요구에 의하여 객관적으로 상당한 액수로 곧바로 임료가 변경되는 것이 아니고 임대인과 임차인에게 적정한 임료액에 관하여 합의를 하도록 하여 합의가 성립되면 그것이 상당한 금액인 여부에 관계없이 이에 의하는 것이고, 한편 임료의 인상요인이 생겼는데도 임차인이 인상을 거부하여 합의가 성립되지 아니하는 경우에는 임료의 증액이 전혀 허용되지 않는 것이 아니고 물가상승요인 등을 고려하여 법원이 인정하는 상당한 액수의 임료에 의하는 취지의 약정이라고 볼 것이다.(대법원 1993.3.23. 선고 92다 39334, 39341 판결)

▣ 임대료 청구

1. 원고에게,
 - 가. 피고 최○○는 18,954,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
 - 나. 피고 김○○는 별지 목록 제3번 기재 건물 중 지하 1층 별지 도면 1 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 연결한 선내 (가) 부분을 명도하고, 2,665,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
 - 다. 피고 이○○은 별지 목록 제3번 기재 건물 중 1층 별지 도면 2 표시 ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑤의 각 점을 연결한 선내 (나) 부분을 명도하고, 1,913,600원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

[참조판례] 토지소유자가 임료 상당 부당이득의 반환을 구하는 장래이행의 소를 제기하여 승소판결이 확정된 후 임료가 상당하지 아니하게 되는 등 사정이 있는 경우 새로 부당이득반환을 청구할 수 있는지 여부

토지의 소유자가 법률상 원인 없이 토지를 점유하고 있는 자를 상대로 장래의 이행을 청구하는 소로서, 그 점유자가 토지를 인도할 때까지 토지를 사용 수익함으로써 인하여 얻을 토지의 임료에 상당하는 부당이득금의 반환을 청구하여, 그 청구의 전부나 일부를 인용하는 판결이 확정된 경우에, 그 소송의 사실심 변론종결 후에 토지의 가격이 현저하게 양등하고 조세 등의 공적인 부담이 증대되었을 뿐더러 그 인근 토지의 임료와 비교하더라도 그 소송의 판결에서 인용된 임료액이 상당하지 아니하게 되는 등 경제적 사정의 변경으로 당사자간의 형평을 심하게 해할 특별한 사정이 생긴 때에는, 토지의 소유자는 점유자를 상대로 새로 소를 제기하여 전소 판결에서 인용된 임료액과 적정한 임료액의 차액에 상당하는 부당이득금의 반환을 청구할 수 있다고 봄이 상당하다.(대법원 1993.12.21. 선고 92다46226 전원합의체 판결)

☐ 임대료 청구

1. 피고는 원고에게 돈 5,650,950원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 별지 제2목록 기재 물건을 인도하고, 2008. 10. 21.부터 위 인도시까지 1일 돈 60,540원의 비율로 계산한 돈을 지급하며, 위 물건에 대한 강제집행이 불가능한 경우에는 돈 3,224,950원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

[참조판례] 임차물반환 지체로 인한 부당이득반환의 성립요건

임차물반환 지체로 인한 부당이득의 반환은 손해의 배상과 달라서 임차목적물의 임대인이 손해를 입은 것만으로는 부족하고 임차인이 얻은 이익이 있어야 그 반환을 청구할 수 있다.(대법원 1990.10.16. 선고 90다카20210 판결)

☐ 임대료등 청구

1. 피고는 원고에게 202,707,428원 및 그중 101,353,714원에 대하여 2010. 1. 1.부터, 나머지 101,353,714원에 대하여 2011. 1. 1.부터 각 이 사건 판결선고일까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

☐ 임대료 청구

1. 피고는 원고에게 56,660,560원 및 이에 대하여 2014. 10. 22.부터 2015. 4. 27.까지는 연 14%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

[참조판례] 시설대여(리스)계약의 법적 성격 및 민법상 임대차 규정의 적용 여부

시설대여(리스)는 시설대여회사가 대여 시설 이용자가 선정한 특정 물건을 새로이 취득하거나 대여 받아 그 물건에 대한 직접적인 유지·관리책임을 지지 아니하면서 대여 시설 이용자에게 일정 기간 사용하게 하고 그 기간 종료 후의 물건의 처분에 관하여는 당사자 간의 약정으로 정하는 계약으로서, 형식에서는 임대차계약과 유사하나 그 실질은 대여 시설을 취득하는 데 소요되는 자금에 관한 금융의 편의를 제공하는 것을 본질적인 내용으로 하는 물적 금융이고 임대차계약과는 여러 가지 다른 특질이 있기 때문에 이에 대하여는 민법의 임대차에 관한 규정이 바로 적용되지 아니한다.(대법원 1997. 10. 24. 선고 97다27107판결, 공1997하, 3600)