

청 주 지 방 법 원

판 결

사 건 2014가단19141(본소) 손해배상(기)
2014가단21809(반소) 임차보증금
원고(반소피고) ○○○
피고(반소원고) □□□
변 론 종 결 2015. 4. 9.
판 결 선 고 2015. 4. 30.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 5,313,761원 및 이에 대하여 2014. 11. 15.부터 2015. 4. 30.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 3/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게

40,350,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 반소 : 원고는 피고에게 6,363,761원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 피고는 2010. 9. 9.경 ◆◆아파트 제9층 제902호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관한 소유권이전등기를 마친 원고와 사이에 이 사건 아파트 소재 '옥탑방(약 60㎡)'(이하 '이 사건 옥탑방'이라 한다)을 임대차보증금 3,000만 원, 월 차임 35만 원, 임대차기간 2010. 9. 30.부터 24개월로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 임대차보증금 3,000만 원을 모두 지급한 후 2010. 9. 30. 이 사건 옥탑방에 입주하였다.

나. 그 후 2013. 1. 24.경 원고로부터 채권최고액 1억 8,000만 원의 1순위 근저당권을 설정받은 ○○○협동조합의 신청에 의하여 이 사건 아파트에 관하여 임의경매 절차가 개시되어 ▷▷▷에게 낙찰되어 2013. 9. 9.경 소유권이전등기가 마쳐졌고, 피고는 위 경매절차에서 15,936,239원을 배당받았다.

다. 한편 서울시 ◇◇구는 2011. 9. 23.경 원고에게 이 사건 옥탑방의 무단증축 부분에 대하여 시정명령을 하였고, 그 후 시정명령이 이행되지 않았다는 이유로 2012. 3.경과 2013. 4.경 이행강제금 15,625,000원을 각 부과지하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 8, 12호증, 을 제2, 5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 차임 상당 부당이득금 910만 원 청구 부분

1) 원고의 주장 요지

피고는 2011. 11.부터 퇴거시인 2014. 5. 22.까지 이 사건 옥탑방에 대한 월 차임 중 지급하지 않은 26개월분의 월 차임 합계 910만 원(= 월 차임 35만 원 × 26개월)을 원고에게 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 요지

피고는 서울시 ◇◇구가 이 사건 옥탑방에 대하여 불법건축물로 지정하고 시정 명령을 내리자 2011. 11.부터 월 차임을 지급하지 않았고, ▷▷▷이 부동산 임의경매절차에서 낙찰을 받아 2013. 9. 9. 소유권이전등기를 마친 후에는 2013. 9.분의 월 차임부터 피고가 이 사건 옥탑방에서 퇴거한 2013. 11. 25.까지의 월 차임을 ▷▷▷에게 지급하였으므로 피고는 원고에게 2011. 11.분부터 2013. 8. 31.까지 22개월분의 월 차임 770만 원(= 월 차임 35만 원 × 22개월)을 지급할 의무가 있을 뿐이다.

3) 판단

가) 위 기초사실 및 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, ① 이 사건 아파트의 일부였던 종전 옥탑 부분은 그 천장이 낮아서 이 사건 아파트와 별도로 주거용으로 사용할 수는 없는 부분이어서 이 사건 아파트의 등기부나 건축물대장에도 표시되지 않았던 부분인 점, ② 이 사건 아파트와 이 사건 옥탑방의 현재 건축상태 및 이용상황에 비추어 볼 때 피고가 임차한 이 사건 옥탑방은

이 사건 아파트의 다락방에 불과하던 종전 옥탑 부분보다는 불법 증축된 부분이 그 주된 부분이라고 보이는 점, ③ 이 사건 아파트와 이 사건 옥탑방은 현재 내부적으로도 완전히 분리된 구조로 되어 있을 뿐만 아니라 별도의 출입문을 두고 있어서 외부에서도 이를 하나의 부동산으로 인식할 수 없을 것으로 보이는 점, ④ 그에 따라 이 사건 경매절차에서도 이 사건 아파트에 대해서만 경매가 진행되고 이 사건 옥탑방은 경매대상에서 제외된 점 등에 비추어 이 사건 옥탑방이 이 사건 아파트의 일부라고 볼 수 없다.

나) 따라서 이 사건 옥탑방의 소유권이 위 >>>에게 이전되지 않고 여전히 원고에게 귀속된다고 할 것이므로 비록 을 제7호증의 기재에 의하여 비록 피고가 2013. 11. 25.경 위 >>>에게 이 사건 옥탑방에 대한 2013. 9.분의 월 차임부터 그때까지의 월 차임을 지급하고 퇴거한 사실을 인정할 수 있다고 하더라도 원고에게 이 사건 옥탑방에 대한 2013. 9.분부터 2013. 11.분까지의 월 차임을 유효하게 지급하였다고 볼 수 없다.

다) 결국 피고는 원고에게 2011. 11.부터 퇴거시인 2013. 11. 25.까지 25개월 상당의 이 사건 옥탑방에 대한 월 차임 합계 875만 원(= 월 차임 35만 원 × 25개월) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이행강제금 3,125만 원 청구 부분

1) 원고의 주장 요지

피고가 이 사건 옥탑방에 대한 임대차계약이 적법하게 해지된 후에도 이 사건 옥탑방을 인도하지 아니하고 무단으로 점유하면서 서울시 ◇◇구의 위법 건축물 시정 명령에 불응함에 따라 원고에게 2012년도와 2013년도의 이행강제금 합계 3,125만 원

이 부과고지되었으므로 피고는 원고에게 이를 배상할 책임이 있다.

2) 판단

서울시 ◇◇구가 원고에게 부과고지한 위 이행강제금은 원고를 이 사건 옥탑방의 소유자로 판단하고 이 사건 옥탑방이 무단증축되어 주거용으로 사용되고 있다는 이유로 부과한 것으로써 원고로서는 위 이행강제금이 잘못 부과된 것이라고 한다면 서울시 ◇◇구를 상대로 하여 그 위법성 여부를 다투어야 할 것이지 피고에게 그 책임을 물을 수 없다고 할 것이므로 원고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 위 8,750,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2014. 10. 11.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2015. 4. 30.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

피고가 2013. 11. 25.경 위 ▷▷▷에게 이 사건 옥탑방에 대한 2013. 9.분의 월 차임부터 그때까지의 월 차임을 지급하고 퇴거하였으므로 피고는 2011. 11.분부터 2013. 8. 31.까지 22개월분의 월 차임 합계 770만 원(= 월 차임 35만 원 × 22개월)을 지급할 의무가 있을 뿐이고, 또한 위와 같이 이 사건 아파트에 대한 부동산 임의경매 절차에서 15,936,239원을 배당받았으므로 원고는 피고에게 반환해야 할 임대차보증금 30,000,000원 중 위 미지급 차임과 배당금 등을 공제한 나머지 6,363,761원(=

30,000,000원 - 770만 원 - 15,936,239원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 옥탑방의 소유권이 ▷▷▷에게 이전되지 않고 여전히 원고에게 귀속된다고 할 것이어서 피고가 ▷▷▷에게 월 차임을 지급하였다고 하더라도 그것이 유효하다고 할 수 없어 결국 피고가 원고에게 2011. 11.부터 퇴거시인 2013. 11. 25.까지 25개월 상당의 이 사건 옥탑방에 대한 월 차임 합계 875만 원(= 월 차임 35만 원 × 25개월)을 지급할 의무가 있음은 위에서 본 바와 같다.

다. 소결

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었으므로 그에 따른 원상회복으로 특별한 사정이 없다면 원고는 피고에게 임대차보증금 30,000,000원을 반환할 의무가 있다고 할 것이다.

그런데 위 임대차보증금 30,000,000원에서 앞서 본 미지급 차임 875만 원과 피고가 배당받은 15,936,239원이 공제되어야 하므로, 결국 원고의 미지급 차임 875만 원의 채권은 모두 소멸되고, 피고의 임대차보증금 반환채권은 5,313,761원(= 30,000,000원 - 875만 원 - 15,936,239원)이 남게 된다.

따라서 원고는 피고에게 위 5,313,761원 및 이에 대하여 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장 부분이 원고에게 송달된 다음날인 2014. 11. 15.부터 원고가 그 이행 의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2015. 4. 30.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할

의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 본소청구와 피고의 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 문봉길