

서울중앙지방법원 2024. 12. 13 선고 2024가단5209939 판결 [건물명도]

전 문

원고재단법인 A

소송대리인 변호사 이호언, 이윤주

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 윤병관

변론 종결 2024. 11. 15.

판결 선고 2024. 12. 13.

주 문

- 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㄴ의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 165.29㎡를 인도하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2024. 1. 1. 피고와 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㄴ의 각 점을 차례로 잇는 선내 (가)부분 165.29㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 임대차기간 2024. 1. 1.부터 2025. 12. 31.까지, 임대차보증금 51,500,000원, 차임 월 4,291,660원(부가가치세 별도), 관리비 월 2,400,000원(부가가치세 별도))로 정한 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차'라고 한다).

나. 이후 피고는 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받아 이를 사용하고 있다.

다. 피고는 원고와의 임대차계약 이후 2024. 2. 8. 차임과 관리비를 1회 지급한 것을 제외하고 이를 계속 연체하였다. 이에 원고는 2024. 5. 2. 피고에게 차임과 관리비를 3개월 이상 연체하였다는 이유로 이 사건 임대차의 해지를 통보하였다.

라. 피고는 원고에게 2024. 8. 22. 5,000,000원, 2024. 8. 23. 2,000,000원, 2024. 10. 4. 10,000,000원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

위 인정사실에 따르면, 이 사건 임대차는 피고의 차임 연체로 인한 원고의 해지 통보에 따라 적법하게 해지되었으므로, 피고는 원고에게 임대차목적물인 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 원고로부터 임대차보증금에서 미납 임대료를 공제한 잔액을 반환받을 때까지 이 사건 부동산을 인도할 수 없다고 동시이행의 항변을 한다.

살피건대, 2024. 1. 1.부터 이 사건 변론종결일인 2024. 11. 15.까지 발생한 차임과 관리비 및 그 상당의 부당이득금 합계 77,288,673원(= 월 7,360,826원 × (10 + 1/2)월)에서 피고가 지급한 차임과 관리비 합계 24,360,826원(= 7,360,826원 + 5,000,000원 + 2,000,000원 + 10,000,000원)을 제하면 52,927,847원으로 임대차보증금 51,500,000원을 초과한다.

따라서 피고의 동시이행 항변은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사이재은

별지