

수원지방법원 평택지원 2024. 6. 28 선고 2023가단4917 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 6. 14.

판 결 선 고 2024. 6. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 부동산의 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 “가”부분 198㎡를 인도하고,
나. 2024. 4. 1.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 3,766,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산의 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 “가”부분 198㎡에 대한 “C” 영업신고에 관하여 폐업신고절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 별지 목록 기재 부동산의 소유자이다.

나. 원고는 2022. 2. 26. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산의 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 “가”부분 198㎡(이하 ‘이 사건 임대차 부분’이라 한다)에 관하여 임대차보증금을 60,000,000원, 차임을 월 3,300,000원(부가가치세 별도, 매월 말일 지급), 관리비를 월 136,000원, 임대차기간을 2022. 3. 1.부터 2024. 2. 28.까지로 정하여 피고에게 임대하기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 그 무렵 피고에게 이 사건 임대차 부분을 인도하였다.

다. 피고는 이 사건 임대차 부분에 ‘C’이라는 상호로 영업신고를 마치고 영업을 하고 있다.

라. 피고는 원고에게 2023. 3. 1.부터의 차임을 지급하지 않다가 2023. 8. 24. 10,000,000원을, 2023. 10. 17. 5,000,000원을, 2023. 11. 24. 5,000,000원을 각 지급하였다.

마. 피고의 차임 연체가 지속되자 원고는 2023. 12. 26. 피고에게 내용증명 서면으로 차임 연체로 인하여 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통지하였고, 위 서면은 그 무렵 피고에게 도달하였으며, 원고는 2023. 12. 29. 이 사건 소를 제기하였다.

바. 피고는 위 내용증명 서면을 수령하자 원고에게 2023. 12. 30. 3,630,000원을, 2024. 1. 18. 12,670,000원과 1,496,000원을, 2024. 2. 5. 3,630,000원을, 2024. 5. 1. 3,630,000원을 각 송금하였다.

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 이 사건 임대차 부분의 인도 청구에 대하여

(1) 청구원인에 대한 판단

살피건대, 위 기초사실에서 인정한 사실관계에 의하면, 피고가 이 사건 임대차계약에 따라 2023. 3. 1.부터 2023. 12. 26.까지 원고에게 지급하였어야 할 차임과 관리비의 합계액은 33,894,000원[= 3,766,000원(= 월 차임 3,630,000원(부가가치세 포함) + 월 관리비 136,000원) × 9개월(= 2023. 3. 1. ~ 2023. 11. 30.)]이라고 할 것인데, 피고는 2023. 8. 24.부터 2023. 11. 24.까지 사이에 차임 및 관리비로 합계 20,000,000원(= 10,000,000원 + 5,000,000원 + 5,000,000원)을 지급하였으므로, 원고가 위 내용증명 서면을 발송한 2023. 12. 26.을 기준으로 한 피고의 차임과 관리비의 연체액[13,894,000원(= 33,894,000원 - 20,000,000원)]이 이 사건 임대차계약에서 정한 3기의 차임과 관리비 금액[11,298,000원(= 3,766,000원(= 월 차임 3,630,000원 + 월 관리비 136,000원) × 3)]을 초과하는바, 이에 의하면, 상가건물 임대차보호법 제10조의8에 따른 원고의 해지 통고에 의하여 이 사건 임대차계약은 2023. 12. 말경 해지되었다고 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 임대차 부분을 인도할 의무가 있다.

(2) 피고의 주장에 대한 판단

(가) 피고는, 자신과 원고는 2023. 3. 31.경 차임의 지급기간을 유예하기로 합의하였으므로, 3기의 차임 연체를 이유로 하는 원고의 이 사건 임대차계약의 해지는 부당하다고 주장하므로 살피건대, 을 제2호증의 기재만으로는 원고와 피고 사이에 차임의 지급기간을 유예하기로 합의하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

(나) 피고는, 자신이 2024. 1. 18.경에 원고에게 그 동안 연체한 차임과 관리비를 모두 지급하였으므로, 원고의 이 사건 임대차계약의 해지는 부당하다는 취지로 주장하므로 살피건대, 피고가 원고에게 2023. 12. 30. 3,630,000원, 2024. 1. 18. 12,670,000원과 1,496,000원을 각 송금하여 준 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같으나, 한편 피고가 3기의 차임을 연체하였음을 이유로 하는 원고의 이 사건 임대차계약의 해지 통보에 의하여 2023. 12. 말경 이 사건 임대차계약이

적법하게 해지된 이상 그 이후에 피고가 연체한 차임을 원고에게 지급하였다고 하여 원고의 이 사건 임대차계약의 해지가 부적법하게 되는 것은 아니므로, 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

(다) 피고는, 자신은 원고에 대하여 이 사건 임대차계약에 대한 계약갱신을 요구하는 바, 따라서 원고는 자신과 적절히 감액된 차임으로 이 사건 임대차계약의 갱신계약을 체결할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 임대차계약의 해지는 부당하다는 취지로 주장하므로 살피건대, 피고가 3기의 차임을 연체하였음을 이유로 하는 원고의 이 사건 임대차계약의 해지 통보에 의하여 2023. 12. 말경 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지된 이상 피고로서는 원고에게 이 사건 임대차계약에 대한 계약갱신을 요구할 수 없다고 할 것이므로, 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

(3) 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 차임 및 관리비 상당의 부당이득반환 청구에 대하여

살피건대, 앞에서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 차임 연체를 이유로 2023. 12. 말경 해지되었다고 할 것이고, 한편 2023. 12. 말경의 이 사건 임대차계약의 차임이 월 3,630,000원(부가가치세 포함)이고 관리비가 월 136,000원이므로 그 이후의 차임과 관리비도 같은 액수일 것으로 추인된다.

한편, 피고가 원고에게 2023. 12. 30. 3,630,000원을, 2024. 1. 18. 12,670,000원과 1,496,000원을, 2024. 2. 5. 3,630,000원을, 2024. 5. 1. 3,630,000원을 각 송금하여 준 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 원고가 위 각 금원을 2024. 3. 31.까지의 차임 및 관리비 상당의 부당이득반환 채권의 변제에 충당한 사실은 원고가 이를 자인하고 있다.

따라서 피고는 원고에게 변제 충당일 이후인 2024. 4. 1.부터의 차임과 관리비 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

다. 영업신고에 관한 폐업신고절차 이행 청구에 대하여

보건대, 임대차계약 종료로 인한 임차인의 원상회복의무에는 임대인이 임대 당시의 부동산 용도에

맞게 다시 사용할 수 있도록 협력할 의무도 포함되므로, 임대인 또는 그 승낙을 받은 제3자가 임차건물 부분에서 다시 영업허가 받거나 영업신고를 하는 데 방해가 되지 않도록 기존의 영업허가 내지 영업신고에 대한 폐업신고절차를 이행할 의무가 있다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다34903 판결 참조). 식품위생법 제37조 제4항에 의하면 식품접객업(일반음식점) 영업을 하려는 자는 시장에게 신고하여야 하고, 영업신고를 한 자가 폐업한 경우에도 시장에게 신고하여야 한다.

살피건대, 앞에서 인정한 사실관계와 위 법리를 종합하면, 이 사건 임대차계약이 피고의 차임 연체로 인하여 해지되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차 부분에 대한 “C” 영업신고에 관하여 폐업신고절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 최석문

별지