

인천지방법원 2024. 12. 17 선고 2024가합55197 판결 [건물명도 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 거래

담당변호사 김태균

피고1. B

2. C

변론 종결2024. 11. 26.

판결 선고2024. 12. 17.

주 문

1. 피고 B는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,

나. 11,861,863원 및 2024. 5. 30.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월

3,630,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 C은 원고에게,

가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,

나. 피고 B와 공동하여 2024. 5. 4.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월

3,630,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 D는 2023. 1. 10. 'E'라는 상호로 사업자등록을 한 피고 B에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 임대차보증금 3,300만 원, 월 차임 330만 원(매월 30일에 지급), 임대차기간 2023. 1. 24.부터 2025. 1. 23.까지로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 원고는 2023. 6. 7. 주식회사 D로부터 이 사건 부동산을 매수하여 2023. 10. 31. 그 소유권이전등기를 마쳤고, 주식회사 D의 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 그대로 승계하였다. 다. 원고와 피고 B는 작성일을 2023. 1. 10.로 소급하고 임대인을 원고로 하여 이 사건 임대차계약에 관한 계약서를 작성하였는데, 위 계약서의 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

제3조(용도변경 및 전대 등)

임차인은 임대인의 동의 없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

제4조(계약의 해지)

임차인이 3기의 차임액에 달하도록 연체하거나 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

[특약사항]

*본 계약은 새로운 임대인과 맺는 승계계약임(이전 계약내용을 그대로 승계함)

4. 차임의 3기 이상 연체시 통보없이 계약을 해지할 수 있다.

10. 임차인의 사업자등록증이 변경될 경우 바뀐 사업자등록증으로 임차계약서를 작성하는데

임대인이 동의하기로 한다.

라. 피고 B는 원고에게 아래 표 기재와 같이 3기의 차임 및 전기요금과 관리비 합계 11,861,863원(부가가치세 포함)을 지급하지 아니하였다. 이에 원고는 2024. 5. 2. 피고 B에게 '3기의 차임이 연체되었으므로 이 사건 임대차계약 제4조와 특약사항 제4항에 따라 이 사건 임대차계약을 해지한다'는 취지의 내용증명(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다)을 보냈고, 위 내용증명은 2024. 5. 3. 피고 B에게 도달하였다.

2024. 1.분	3,630,000원			3,630,000원
2024. 2.분	3,630,000원			3,630,000원
2024. 4.분	3,630,000원	751,863원	220,000원	4,601,000원
합계	10,890,000원	751,863원	220,000원	11,861,863원

마. 피고 C은 2024. 5. 4. 이전부터 피고 B와 함께 현재까지 이 사건 부동산을 점유·사용하고 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7, 8호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 ① 3기의 차임 연체를 이유로 한 원고의 해지통보 의사표시가 담긴 이 사건 내용증명이 피고 B에게 도달한 2024. 5. 3. 해지되었거나, ② 피고 B의 피고 C에 대한 무단전대를 이유로 한 원고의 해지통보 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고 B에게 송달됨으로써 해지되었다. 그러므로 이 사건 임대차계약의 임차인인 피고 B와 이 사건 부동산을 불법점유하고 있는 피고 C은 원고에게 위 부동산을 각 인도할 의무가 있고, 피고 B는 원고에게 11,861,863원(= 미지급 차임 10,890,000원 + 미지급 전기요금 751,863원 + 미지급 관리비 220,000원)의 미지급금 및 2024. 5. 30.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 3,630,000원(부가가치세 포함)의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있으며, 피고 C은 피고 B와 공동하여 원고에게 위 돈 중 이 사건 임대차계약이 해지된 날의 다음날인 2024. 5. 4.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지

월 3,630,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

1) 피고 B는 2023. 12. 27. 발생한 원고 소유 건물의 옥상 물탱크 배관 동파사고로 인하여 이 사건 부동산의 2층 공장 부분에 보관 중이던 제품과 부자재 등이 물에 젖는 침수피해를 입었는데, 원고가 위 피해를 보상해주지 않았기 때문에 2개월분 차임의 지급을 보류한 것이므로, 3기의 차임 미지급을 이유로 한 원고의 이 사건 임대차계약 해지 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 임대차계약 특약사항 제10항에서는 '임차인의 사업자등록증이 변경될 경우 바뀐 사업자등록증으로 임차계약서를 작성하는데 임대인이 동의하기로 한다'고 정하고 있으므로, 'E'의 변경된 등록사업자인 피고 C은 이 사건 부동산의 무단 전차인 또는 불법점유자가 아니라 정당한 임차인이다. 따라서 피고 B의 무단 전대를 이유로 한 원고의 이 사건 임대차계약 해지 주장도 이유 없다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약이 해지되었는지 여부 살피건대, ① 이 사건 임대차계약 제4조에서는 '임차인이 3기의 차임액에 달하도록 연체하거나 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다'고 정하고 있고, 위 임대차계약 특약사항 제4항에서는 '차임의 3기 이상 연체시 통보없이 계약을 해지할 수 있다'고 정하고 있는 사실, ② 피고 B가 2024. 1.분, 2024. 2.분, 2024. 4.분의 3기의 차임을 지급하지 아니한 사실, ③ 3기의 차임 연체를 이유로 한 원고의 해지통보 의사표시가 담긴 이 사건 내용증명이 2024. 5. 3. 피고 B에게 도달한 사실은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약은 이 사건 내용증명이 피고 B에게 도달한 2024. 5. 3. 해지되었다고 보아야 한다.

이에 대하여 피고 B는 '원고가 피고 B에게 2023. 12. 27.경 발생한 침수피해의 보상을 해주지 않았기 때문에, 피고 B가 2개월분의 차임의 지급을 보류하였던 것이므로, 3기의 차임 미지급을 이유로 한 원고의 이 사건 임대차계약 해지 주장은 이유 없다'는 취지로 주장하나, 피고 B에게 위와 같은 침수피해가 발생하여 원고에 대한 손해배상청구권이 인정된다고 하더라도, 그로 인하여 피고 B가 원고에 대한 이 사건 임대차계약에 따른 차임지급을 보류할 수 있게 되는 것은 아니므로, 피고 B의 위

주장은 이유 없다(위와 같이 이 사건 임대차계약이 3기의 차임 미지급을 이유로 2024. 5. 3.

해지되었다는 원고의 주장을 받아들이는 이상, 이 사건 임대차계약이 무단전대로 인하여 위 2024. 5. 3.보다 이후의 시점인 이 사건 소장 부분의 송달일 무렵 해지되었다는 원고의 주장에 대해서는 더 나아가 살피지 아니한다).

2) 소결론 그러므로 피고 B는 원고에게, 임대차종료에 따른 원상회복으로 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있고, 11,861,863원(= 미지급 차임 10,890,000원 + 미지급 전기요금 751,863원 + 미지급 관리비 220,000원)의 미지급금 및 임대차종료 이후로 원고가 구하는 2024. 5. 30.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 3,630,000원(부가가치세 포함)의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금(통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것이고, 이 사건 임대차계약이 해지된 이후에도 같은 금액일 것으로 추인된다)을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

임차인이 임대인의 동의를 받지 않고 제3자에게 임차권을 양도하거나 전대하는 등의 방법으로 임차물을 사용·수익하게 하더라도, 임대인이 이를 이유로 임대차계약을 해지하거나 그 밖의 다른 사유로 임대차계약이 적법하게 종료되지 않는 한 임대인은 임차인에 대하여 여전히 차임청구권을 가지므로, 임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 제3자에게 불법점유를 이유로 한 차임상당 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 없다(대법원 2008. 2. 28. 선고 2006다10323 판결 참조). 그러나 임대차계약이 종료된 이후에는 임차물을 소유하고 있는 임대인은 제3자를 상대로 위와 같은 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 있다(대법원 2017. 9. 7. 선고 2014다82002 판결 참조).

이 사건을 보건대, 이 사건 임대차계약이 2024. 5. 3. 해지된 사실, 피고 C이 원고 소유의 이 사건 부동산을 현재까지 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 피고 C은 원고에게, 점유물의 반환으로 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있고, 피고 B와 공동하여 이 사건 임대차계약이 해지된 날의 다음날인 2024. 5. 4.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 3,630,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장민석

판사김정운

판사나경식

별지