

광주지방법원 2024. 11. 5 선고 2024가단2857 판결 [건물명도]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

변론 종결2024. 9. 10.

판결 선고2024. 11. 5.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는,

1) 별지 목록 기재 건물을 인도하고,

2) 2024. 4. 9.부터 별지 목록 기재 건물의 인도완료일까지 월 890,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하며,

3) 18,322,998원을 지급하라.

나. 피고 C, D는 별지 목록 기재 건물에서 각 퇴거하라.

2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가. 1), 2)항 및 나.항 기재와 같은 판결 및 피고 B는 원고에게 19,835,848원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2021. 11. 19. 피고 B와 사이에 원고 소유의 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 임차보증금 2,000만 원, 월 차임 89만 원, 임대차기간 2022. 1. 9.부터 2024. 1.

8.까지로 정하여 위 피고가 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하였다.

나. 피고 B는 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 건물을 점유, 사용하고 있음에도 불구하고, 원고에게 2022. 8. 9.부터 2024. 3. 9.까지 20개월 동안의 월 차임 합계액인 17,800,000원과 2022.

11.부터 2023. 12.까지 14개월 동안의 관리비 합계액인 2,035,848원을 지급하지 않았고, 2024.

4. 9.부터 지금까지 매월 89만 원의 월 차임을 지급하지 않고 있다.

다. 원고는 피고 B에게 이 사건 소장부분의 송달로써 위와 같은 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하는 의사표시를 하였다.

라. 피고 C, D는 이 사건 건물에 전입신고를 한 다음 피고 B와 함께 이 사건 건물을 점유하고 있다.

[인정 근거 : 갑제1, 2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장에 대한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고와 피고 B 사이의 이 사건 임대차계약은 위 피고의 3기 이상 차임연체로 인한 원고의 해지 의사표시에 의해 적법하게 종료되었으므로, 원고에게, 임차인인 위 피고는 이 사건 건물을 인도하고, 2024. 3. 9.까지 연체된 차임과 2023. 12.까지 체납된 관리비 합계액인

19,835,848원을 지급하며, 위 최종 연체차임 계산 다음 달에 해당하는 2024. 4. 9.부터 위 건물의 인도완료일까지 매월 차임 89만 원의 비율로 계산한 차임 내지 부당이득금을 지급할 의무가 있고, 이

사건 건물의 점유자인 피고 C, D는 각각 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 피고 B의 항변에 대한 판단

1) 피고 B가 2016. 1. 9.부터 2024. 3. 9.까지 이 사건 건물을 임차하면서 납부한 1,512,850원의 장기수선충당금이 연체된 차임과 관리비인 19,835,848원에서 공제되는 것에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 위 피고의 이 부분 공제 항변은 위 1,512,850원에 한하여 인정할 수 있다.

2) 따라서 앞서 본 피고 B의 원고에 대한 19,835,848원의 지급채무에 관하여는 위 장기수선충당금 1,512,850원이 공제된 18,322,998원만을 인정할 수 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 인정할 수 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 인정할 수 없으므로 이를 기각하되, 다만 소송비용의 부담에 관하여는 민사소송법 제101조 단서를 적용하며, 원고의 피고 C, D에 대한 각 청구는 인정할 수 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사채승원

별지