

울산지방법원 2024. 10. 16 선고 2024가단503 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 8. 28.

판 결 선 고 2024. 10. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 기재 건물 중 3층 117.26㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

당사자 사이에 다툼 없거나, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고가 2013. 11. 26. 원고 딸인 C, 사위인 피고에게 별지 기재 건물 중 3층 117.26㎡(이하 ‘이 사건 호실’이라고 한다)를 월 차임 없이 임차보증금 6,500만 원, 기간 2013. 11. 26.부터 2015. 11. 25.까지로 각 정하여 임대하였고, 그 무렵 임차보증금 6,500만 원을 지급받은 사실(위 임대차계약을 이하 ‘이 사건 임대차’라고 한다), 이 사건 임대차는 이후 계속 묵시적으로 갱신되어온 사실, 원고가 2023. 12. 25. 피고에게 2024. 1. 8.까지 이 사건 호실에서 나가라고 통보하였고¹⁾, C도 그 무렵 이 사건 호실에서 나간 사실, 피고가 지금까지 이 사건 호실을 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 원고의 위 2023. 12. 25.자 통보는 이 사건 임대차를 해지하겠다는 의사표시로 볼 수 있고, 이로 인하여 그로부터 3개월이 지난 2024. 3. 25.경 이 사건 임대차는 종료되었다고 판단된다.

따라서, 피고는 원고에게 이 사건 호실을 인도할 의무가 있다.

2. 피고의 항변에 대한 판단

피고는, 이 사건 임대차보증금 6,500만 원을 지급받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다고 하면서, 이 사건 임대차보증금 반환과의 동시이행항변권을 주장한다.

그러나, 원고가 이 사건 임대차보증금 6,500만 원의 반환 또는 그 반환의 이행 제공이 없이 인도청구를 하였음을 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제3호증의 기재에 의하면, 원고가 2023. 12. 20. C에게 이 사건 임대차보증금 6,500만 원을 반환·변제한 사실을 인정할 수 있는데, 공동임차인의 임대차보증금반환채권은 불가분채권에 해당하므로(대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다95861 판결 참조) 원고의 C에 대한 위 변제는 피고에 대한 관계에서도 그 효력이 있다(민법 제409조).

피고의 항변은 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 받아들인다.

판사 이준영

별지

1) 이 사건 임대차 특약사항 중 “건물주가 퇴거를 요구할 시 세입자는 15일 이내 퇴거를 실행한다.”는

조항이 있다.