

서울중앙지방법원 2024. 9. 10 선고 2024가단5055637 판결 [건물명도등 청구의 소]

전 문

원고유한회사 A

소송대리인 법무법인 참진, 담당변호사 최동식

피고1. B

2. C

변론 종결2024. 8. 20.

판결 선고2024. 9. 10.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 7,240,738원 및 이에 대하여 2024. 6. 4.부터 2024. 9. 10.까지는 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 90%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 24,135,794원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D, E, F(이하 'D 등'이라 한다)은 2020. 1. 15.경 피고들에게 그들이 공유하던 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 보증금 150,000,000원, 기간 2020. 1. 20.부터 2025. 12. 31.까지, 차임은 아래와 같이 정하여 임대하였다.

① 2020.01.20. ~ 2021.12.31. 까지의 임대료는 10,500,000원 (VAT별도)

관리비는 2,200,000원 (VAT별도)로 한다. 단, 6월, 7월, 8월 관리비는 1,700,000원 (VAT별도)로 한다.

② 2022.01.01. ~ 2022.12.31. 까지의 임대료는 10,500,000원 (VAT별도)

관리비는 2,700,000원 (VAT별도)로 한다. 단, 6월, 7월, 8월 관리비는 2,200,000원 (VAT별도)로 한다.

③ 2023.01.01. ~ 2025.12.31. 까지의 임대료는 11,000,000원 (VAT별도)

관리비는 2,700,000 (VAT별도)로 한다. 단, 6월, 7월, 8월 관리비는 2,200,000원 (VAT별도)로 한다.

나. 위 임대차계약 제5조, 제9조 제5항은 아래와 같이 정하고 있다.

제5조 : 임차인은 하기의 각 호에 해당하는 행위를 하였을 시는 임대인의 일방적인 통고로서 본 계약을 해약하고 임차물의 명도를 청구 할 수 있다.

① 월세금을 2회분이상 체납하였을 경우.

② 제9조 및 계약의 준수할 사항에 대하여 위약 행위가 있었을 경우.

③ 임차인이 관리업무상 막대한 지장을 임대인 또는 옆 타인에게 주는 경우.

④ 제3자에게 양도하거나 담보 제공을 하였을 경우.

⑤ 임대 물건 내에서 불법행위 및 건물관리 규정을 위반하는 경우.

⑥ 전 각 항에 의하여 해약 조건이 되었을 경우 임대인은 일방적으로 단전, 단수 조치 할 수 있다.

제9조 ⑤ 임차인이 사용한 량의 수도료, 전기료, 관리비를 부가세 포함하여 별도의 임대인이 정하는

계산 방법에 따라 매월 말일까지 임대료와 함께 납입하며 연체 시에는 납입 할 금액의 5% 상당의 연체료를 추가로 납입한다

다. D 등과 피고들은 2020. 3. 25.경 차임을 일부 감액하는 내용으로 위 임대차계약을 변경하는 계약을 체결하였고, 원고가 2020. 8. 4. D 등으로부터 이 사건 부동산의 소유권을 이전받음에 따라, 원고는 2021. 1. 4. 피고들과 사이에, 원고가 D 등으로부터 위 임대차계약의 임대인 지위를 승계하되 차임을 일부 감액하는 내용의 임대차계약을 체결하였다. 그 이후에도 원고와 피고들은 2021. 4. 1., 2022. 4. 20., 2023. 8. 7. 위 임대차계약의 차임을 감액하는 내용의 임대차계약 변경계약을 체결하였다. 위 각 변경계약에서 차임과 관리비를 제외한 나머지 부분은 모두 위 2020. 1. 15. 자 임대차계약의 내용과 같다.

라. 마지막 2023. 8. 7. 자 임대차계약 변경계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다) 중 차임과 관리비에 대한 부분은 별지 변경 부분 기재와 같다.

마. 피고들은 이 사건 부동산에서 목욕탕 영업을 하였고, 별지 연체내역표 중 '원금'란, '납부기일'란, '임대료 완납일'란, '연체일수'란 기재 해당 부분과 같이 차임, 관리비, 전기료를 연체하였다가 납부하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 인도청구에 관한 판단

가. 차임 등 연체로 인한 해지 주장

원고는 피고들이 별지 연체내역표 기재와 같이 2021. 5.부터 2021. 11.까지 7개월 동안 2기 이상의 차임액에 달하는 금액을 연체하였으므로 이 사건 임대차계약 제5조 제1항에 따라 이 사건 임대차계약을 해지한다고 주장하고, 2021. 5. 및 2021. 6.에는 3기 이상의 차임액에 달하는 금액을 연체하기도 하였으므로, 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의8에 따라 이 사건 임대차계약을 해지한다고 주장한다.

이에 대하여 피고들은 상가임대차법 제15조에 따라 위 법에 위반된 약정으로 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 이 사건 임대차계약 제5조 제1항에서 임차인이 '월세금을 2회분 이상 체납하였을 경우'

임대인이 계약을 해지할 수 있다고 규정한 사실은 앞서 보았으나, 이는 임차인에게 불리한 약정으로서 그 상가임대차법 제15조에 따라 그 효력을 인정할 수 없다(대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 상가임대차법 제10조의8의 규정이 적용되는 이상, 이에 반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 상가임대차법 제15조에 따라 효력을 인정할 수 없고, 상가임대차법의 입법 취지에 비추어, 이에 반하는 원고의 법령 해석에 관한 주장을 받아들일 수 없다). 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

한편, 상가임대차법 제10조의8은 "임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다."라고 정하여 계약을 해지할 당시 '3기의 차임액에 달하는 것'을 요건으로 하고 있는바(대법원 2021. 5. 27. 선고 2020다263635), 원고 주장 그 자체로도 원고가 피고들에 대하여 이 사건 임대차계약 해지통보를 하였을 때는 물론 이 사건 소제기 당시에도 피고들의 차임연체액이 3기의 차임액에 달한다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 불법설치물 철거의무위반 및 카리프트 용도 외 불법 사용행위로 인한 해지 주장

원고는 피고들이 이 사건 건물의 주차장 바닥에 쓰레기 등을 방치하고 카리프트를 용도 이외의 목적으로 사용하여, 이 사건 임대차계약 제5조 제3항, 제5항에 따라 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지로 주장한다.

원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 이 부분 주장사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 적어도 피고들의 행위가 이 사건 임대차계약 목적을 달성할 수 없는 정도에 이른 경우로서 위 계약 해지 사유에 해당한다고 보기 어렵다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

결국 원고의 인도청구에 관한 주장은 모두 이유 없다.

3. 차임 및 관리비 연체료 지급 청구에 관한 판단

원고는 피고들이 별지 연체내역표 기재와 같이 차임 등을 연체한 바 있으므로, 이 사건 임대차계약에서 정한 연체료 24,135,794원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

피고들이 별지 연체내역표 중 '원금'란, '납부기일'란, '임대료 완납일'란, '연체일수'란 기재 해당

부분과 같이 차임, 관리비, 전기료를 연체하였다가 납부한 사실은 앞서 보았다. 한편, 이 사건 임대차계약 제9조 제5항 소정의 연체료는 금전채무에 관하여 이행지체에 대비한 지연손해금을 따로 약정한 경우로서 손해배상액의 예정에 해당하는바, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 위 조항에 따라 원고에게 연체한 차임, 관리비, 전기료의 5%에 해당하는 금액과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다만, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다. 이 사건 임대차계약상 임대인과 임차인의 지위, 피고들이 실제로 연체한 기간 대부분이 아래 표와 같이 비교적 짧고, 원고가 구하는 연체료, 즉 별지 연체내역표 중 '연체료 금액'란 기재 합계액 24,135,794원은, 피고들이 차임, 관리비, 전기료를 실제로 연체한 기간에 상법 소정의 연 6%를 적용하여 계산한 지연손해금(별지 연체내역표 중 '지연손해금'란 기재 액수와 같다)의 합계액 2,607,550원의 9배를 초과하는바, 연체 기간을 불문하고 일률적으로 5%의 연체료를 부과하는 것은 부당히 과다한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 임대차계약에 따른 연체료를 원고가 구하는 금액의 30%로 감액함이 상당하다.

<표: 별지 연체내역표에서 피고들이 차임 등을 연체한 기간에 따른 연체횟수 분류>

10일 미만	14
10일 이상 20일 미만	5
20일 이상 30일 미만	6
30일 이상 40일 미만	1
40일 이상 50일 미만	3
50일 이상 60일 미만	2
60일 이상 70일 미만	2
70일 이상 80일 미만	3
80일 이상 90일 미만	1
90일 이상 100일 미만	2
합계	39

따라서 피고들은 연대하여 원고에게 7,240,738원(= 위 24,135,794원 × 30%) 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 최종 송달 다음 날인 2024. 6. 4.부터 피고들이 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 9. 10.까지는 상법이 정한 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 각 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사구자광

별지