

서울동부지방법원 2024. 9. 13 선고 2024가단1393 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A 주식회사

피 고 B

변 론 종 결 2024. 7. 19.

판 결 선 고 2024. 9. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
나. 2023. 12. 14.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 700,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2023. 5. 22. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 소유권을 취득하였고, 같은 날 소외 주식회사 C(이하 '소외 신탁회사'라고 한다)에게 2023. 5. 22. 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기 및 신탁등기를 마쳐주었다.

나. 원고는 2023. 9. 9. 피고와 사이에 이 사건 부동산을 임대차기간 2023. 9. 14.부터 2024. 9. 14.까지, 임대차보증금 5,000,000원, 월 차임 700,000원(매월 14일 선불 지급)으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였고, 이후 피고에게 이 사건 부동산을 인도하였다.

다. 피고는 2023. 12. 14.부터 차임을 지급하지 않았고, 이에 원고는 2024. 2. 21.경 피고에게 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통보를 하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 원고와 피고 사이의 이 사건 임대차계약은 2기 이상의 차임 연체를 이유로 해지되었고, 이후로 피고는 이 사건 부동산을 계속 점유사용함으로써 차임 상당 부당이득을 얻고 있다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 2023. 12. 14.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 700,000원의 비율로 계산한 차임 및 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는 원고가 이 사건 부동산의 소유자가 아니므로 원고의 위 청구가 부당하다고 주장한다.

그러나 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하면 되는 것으로서 나아가 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니하므로, 임대차가 종료된 경우

임대목적물이 타인 소유라고 하더라도 그 타인이 목적물의 반환청구나 임료 내지 그 해당액의 지급을 요구하는 등 특별한 사정이 없는 한 임차인은 임대인에게 그 부동산을 인도하고 임대차 종료일까지의 연체차임을 지급할 의무가 있음은 물론, 임대차 종료일 이후부터 부동산 인도완료일까지 그 부동산을 점유사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무도 있다(대법원 2001. 6. 29. 선고 2000다68290 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 보건대, 이 사건에서 원고는 이 사건 임대차계약의 당사자이고, 피고가 소외 신탁회사로부터 인도 및 부당이득반환청구를 당한 사실도 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다. 또한 피고는 임대차기간 중 누수로 인하여 이 사건 부동산의 사용이 불편하였으므로 차임이 감액되어야 한다는 취지로 주장하나, 누수의 부위 및 정도, 누수로 인하여 사용수익이 제한된 정도 등을 확인할 수 있는 아무런 증거가 없으므로 피고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 모두 이유 있으므로, 주문과 같이 판결한다.

판사 김정민

별지

부동산의 표시

1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 강동구 제4층 호

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층

도시형생활주택, 업무시설, 제1종근린생활시설

지2층 388.595㎡

지1층 443.414㎡

1층 223.464㎡

1층 27.2㎡

2층 273.432㎡

3층 288.463㎡

4층 297.862㎡

5층 251.662㎡

6층 251.662㎡

옥탑층

24.625㎡(연면적제외)

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 서울특별시 강동구 대 635.1㎡

전유부분의 건물의 표시

건물의 번호:

구 조: 철근콘크리트 구조

면 적: 20.333㎡

대지권의 표시

대지권의 종류: 1 소유권대지권

대지권의 비율: 635.1㎡ 분의 9,4686

