

서울중앙지방법원 2024. 11. 6 선고 2024가단7497 판결 [건물명도 등]

전 문

원고1. A

소송대리인 B

2. B

피고법무법인 C

변론 종결2024. 10. 23.

판결 선고2024. 11. 6.

주 문

1. 피고는 원고들에게,
가. 별지 목록 기재 건물 중 4층 276.24㎡를 인도하고,
나. 85,910,000원 및 2024. 10. 25.부터 위 4층 276.24㎡의 인도 완료일까지 월 7,810,000원의
비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고들에게 93,720,000원 및 2024. 10. 25.부터 위 4층 276.24㎡의

인도 완료일까지 월 7,810,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들은 2015. 12. 7. 피고(변경 전 명칭 법무법인 D)에게 별지 목록 기재 건물 중 4층 276.24㎡를 임대차보증금 100,000,000원, 월차임 5,000,000원, 월 관리비 1,500,000원(각 매월 25일 납부, 각 부가가치세 별도), 임대차기간 2015. 12. 7.부터 2016. 12. 22.까지로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 원고들과 피고는 이 사건 임대차계약을 계속 갱신하여 왔고, 원고들은 위 월 관리비 1,500,000원을 2,100,000원으로 인상한다는 내용의 2023. 2. 24.자 관리비인상 확인서에 피고의 법인인감을 날인받았다.

다. 피고는 2024. 10. 1. 기준으로 2023년 10월분부터 2024년 9월분까지 12개월분의 차임 및 관리비(각 부가가치세 포함) 93,720,000원[= (5,000,000원 + 2,100,000원) × 12개월]을 연체하였고, 2024. 10. 10. 원고들에게 1개월분 차임 및 관리비로 7,810,000원을 지급하였다.

라. 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 이 사건 소장 부분이 2024. 4. 26.

피고에게 송달되었다.

마. 피고는 임대차목적물을 점유, 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 해지되었으므로 피고는 원고들에게 이 사건 건물 중 임차한 위 4층 276.24㎡를 인도하고, 연체차임 및 관리비 85,910,000원(= 위 체납액 93,720,000원 - 2024. 10. 10. 지급액 7,810,000원) 및 2024. 10. 25.부터 위 4층 276.24㎡의 인도 완료일까지 월 7,810,000원의 비율로 계산한 차임 및 관리비(각 부가가치세 포함) 상당

부당이득금을 지급할 의무가 있다. 원고들의 주장은 위 인정범위에서 이유 있다.

이와 관련하여 피고는 원고들이 2023. 2. 24. 관리비를 인상한 데 정당한 근거가 없다면
상가건물임대차보호법 제15조에 따라 관리비 인상을 무효로 볼 여지가 있으므로 증액분을 원고들이
부당이득으로 반환하여야 하고 해당 채권을 자동채권으로 상계한다는 취지로 주장한다. 그러나 앞서
본 바와 같이 피고는 관리비 인상 확인서에 날인함으로써 관리비 인상에 동의한 바 있고, 그러한
합의가 상가건물임대차보호법에 위반된다고 볼 근거가 없으므로(대법원 2014. 2. 13. 선고
3013다80481 판결 등 참조) 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

원고들의 청구는 위 인정범위에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 청구는 기각한다.

판사이건희

별지