

서울중앙지방법원 2024. 11. 19 선고 2024가단15184 판결 [건물명도]

전 문

원고A

피고B 주식회사

변론 종결 2024. 10. 29.

판결 선고 2024. 11. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
나. 2024. 9. 1.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 1,430,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

- 피고는 원고에게, 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 인도하고, 2024. 7. 1.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 1,430,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2023. 7. 3.경 피고와 사이에 이 사건 부동산을 임대차보증금 1,500만 원, 차임 월 130만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2023. 7. 8.부터 2024. 7. 7.까지로 정하여 임대하되, 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우 해지할 수 있고, 임대차계약 만기 갱신 및 중도 해지시에는 2개월 전에 통보하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였으며, 그 무렵 피고에게 이 사건 부동산을 인도하였다.

나. 피고는 2024. 1.분부터 차임을 지급하지 아니하는 등 월차임을 연체하기 시작하였다.

다. 원고는 2024. 3. 19. 및 2024. 4. 30. 피고에게 '미지급 차임을 지급하지 아니하면 이 사건 임대차계약을 해지할 것이다.'라는 취지의 각 내용증명우편을 보냈다. 이에 피고가 2024. 4. 30. 원고에게 286만 원을 송금하였으나, 원고는 2024. 6. 3. 피고에게 '차임 연체를 이유로 하여 이 사건 임대차계약을 해지한다.'라는 취지의 내용증명우편을 보냈고, 위 내용증명우편이 그 무렵 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 인도청구에 관한 판단

1) 위 인정사실 및 앞서 든 증거에 의하면, 원고가 이 사건 임대차계약의 해지 의사표시를 한 2024. 6. 3.경 피고의 차임 연체액은 2기의 차임액에 달하였던 사실이 인정되므로, 이 사건 임대차계약은 피고의 2기 이상의 차임 연체를 이유로 한 원고의 해지 의사표시로서 2024. 6. 3.경 종료하였다 할 것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는 이후 지연된 차임을 모두 지불하였으므로, 원고의 인도 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장하므로 살피건대, 앞서 든 증거에 의하면, 피고가 2024. 6. 28. 원고에게 572만 원을 송금한 사실은 인정되나, 이 사건 임대차계약이 2024. 6. 3.경 차임 연체로 종료되었음은 앞서 인정한 바와 같고, 피고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 임대차계약 해지에 따른 원고의 청구를

거절할 정당한 항변 사유로 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 부당이득반환 청구에 관한 판단

1) 임대차가 종료된 경우 임차인은 임대인에게 그 부동산을 명도하고 임대차 종료일까지의 연체차임을 지급할 의무가 있음은 물론, 임대차 종료일 이후부터 부동산 명도 완료일까지 그 부동산을 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무도 있다고 할 것이다(대법원 2001. 6. 29. 선고 2000다68290 판결 참조).

2) 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고가 원고에게 2024. 7. 31. 및 같은 해 8. 30. 각 143만 원을 송금한 사실이 인정되므로, 피고는 원고에게 2024. 9. 1.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 143만원(= 월차임 130만 원 × 110%)의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

판사신정민

별지