

대전지방법원 2024. 9. 10 선고 2023가단9778 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

피 고 1. 한국토지주택공사

소송대리인 B, C

2. D

변 론 종 결 2024. 7. 2.

판 결 선 고 2024. 9. 10.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 각 인도하라.
2. 피고 D는 원고에게 10,800,000원 및 2024. 6. 21.부터 위 부동산 인도일까지 월 40만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고 한국토지주택공사는 피고 D와 공동하여 원고에게 8,000,000원 및 2024. 6. 21.부터 위 부동산 인도일까지 월 40만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 원고의 피고 한국토지주택공사에 대한 나머지 청구를 기각한다.
5. 소송비용은 피고들이 부담한다.
6. 제1, 2, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게, 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 10,800,000원 및 2024. 6. 21.부터 위 부동산 인도일까지 월 40만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고들 사이에 2020. 12. 21. 원고가 피고 한국토지주택공사에게 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 아파트라 한다)을 임차보증금은 30,000,000원, 차임은 월 400,000원, 임차기간은 2021. 1. 21.부터 2023. 1. 20.까지로 각 정하여 임대하고 이 사건 아파트에는 피고 D가 입주하여 임대인인 원고에게 직접 차임을 지급하면서 거주하기로 하였다.

나. 피고 D는 2022. 3.부터 2024. 5.까지 27개월 분 차임을 연체하였다.

다. 원고는 2023. 1. 13.경 피고 한국토지주택공사에 피고 D의 차임 연체 사실을 통보하였다.

라. 원고는 2023. 9. 21. 피고 D에 대하여 2기 이상의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였다.

마. 한편 원피고들 사이의 임대차계약 제1조의2에는 입주자가 월 차임을 3개월 이상 연체시에는 임대인은 임차인에게 즉시 통보하여야 하고 통지의무 불이행 시 미납월 임차료를 임차인에게 청구할 수 없다고 정하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4, 6, 7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

위 인정사실에 의하면, 원고와 피고들 사이의 이 사건 임대차 계약은 원고의 해지의 의사표시에 따라 적법하게 해지되었다. 따라서 원고에게, 피고들은 이 사건 아파트를 각 인도할 의무가 있고, 피고 D는 2022. 3.부터 2024. 5.까지 27개월 분 차임 합계 10,800,000원(= 40만 원 × 27개월) 및 2024. 6.

21.부터 위 부동산 인도일까지 월 40만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다

피고 한국토지주택공사가 원고에게 지급하여야 할 연체차임에 관하여 보건대, 피고 한국토지주택공사가 2023. 1. 13. 원고로부터 피고 D의 차임 연체사실을 통지 받은 점은 앞서 본 바와 같고, 갑 제7, 8, 9호증의 각 기재만으로는 그 이전에 원고가 위 피고에게 연체사실을 통보한 점을 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이 사건 임대차계약 제1조의2에 정한 바와 같이 원고가 피고 한국토지주택공사에 대하여는 위 통지일인 2023. 1. 13.로부터 3개월분 이전인 2022. 3.부터 2022. 9.까지의 차임을 청구할 수 없다고 할 것이다. 따라서 피고 한국토지주택공사는 피고 D와 공동하여 위 연체차임 합계액 중 2022. 10.부터 2024. 5.까지 20개월 분 차임 8,000,000원 및 2024. 6. 21.부터 위 부동산 인도일까지 월 40만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 D에 대한 청구는 이유 있고 피고 한국토지주택공사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서만 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 이성호

목 록

1동의 건물의 표시
대전 중구 [] [] 아파트
전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 : []
구 조 : 철근콘크리트구조
면 적 : 제1층 []호 82.169㎡
대지권의 목적인 토지의 표시
토지의 표시 : 대전 중구 [] 대2286.6㎡
대지권의 종류 : 소유권
대지권의 비율 : 2286.6 분의 47.5698

끝.

