

광주지방법원 2024. 5. 24 선고 2023가단6005 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B

피 고 1. C

2. D

변 론 종 결 2024. 4. 19.

판 결 선 고 2024. 5. 24.

주 문

1. 피고 C는 원고에게, 별지 부동산의 표시 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(E호) (나) 부분 333.25㎡를 인도하고, 2022. 6. 1.부터 위 선내(E호) (나) 부분 333.25㎡의 인도 완료일까지 월 3,855,500원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고 D에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C가 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 D은 원고에게, 별지 부동산의 표시 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(E호) (나) 부분 333.25㎡를 인도하고, 2022. 6. 1.부터 위 선내(E호) (나) 부분 333.25㎡의 인도 완료일까지 월 3,855,500원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 2. 26.경 피고 C와, 원고가 피고 C에게 별지 부동산의 표시 기재 부동산 중 2층 E호[별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(E호) (나) 부분 333.25㎡에 해당한다, 이하 ‘이 사건 건물’이라 한다]를 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 300만 원, 임대차기간 2022. 2. 28.까지, 차임에 대한 부가가치세 및 관리비는 임차인인 피고 C가 부담하는 것으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 최초 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 피고 C에게 이 사건 건물을 인도하였다.

나. 원고는 2022. 3. 1.경 피고 C와 이 사건 최초 임대차계약과 같은 조건으로 임대차기간을 2024. 2. 29.까지로 연장하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 2023. 5. 30. 피고 C에게 ‘원고의 동의 없이 피고 D에 이 사건 건물을 전대하였고, 2022. 6. 1.부터 차임과 관리비를 지급하지 않고 있으므로 이 사건 임대차계약을 해지한다’는 취지의 내용증명을 보냈고, 이는 그 무렵 피고 C에게 도달되었다.

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

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고 C의 차임 연체 등으로 적법하게 해지되었는바,

피고 C는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 미지급 차임과 관리비 또는 차임과 관리비 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 C는, 이 사건 임대차계약의 실제 임차인은 F이므로 원고의 미지급 차임과 관리비 또는 차임과 관리비 상당의 부당이득금 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 일반적으로 계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 5. 24. 선고 2000다72572 판결, 대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 등 참조). 그리고 계약을 체결하는 행위자가 타인의 이름으로 법률행위를 한 경우에 행위자 또는 명의인 가운데 누구를 계약의 당사자로 볼 것인가에 관하여는, 우선 행위자와 상대방의 의사가 일치한 경우에는 그 일치한 의사대로 행위자 또는 명의인을 계약의 당사자로 확정하여야 할 것이고, 행위자와 상대방의 의사가 일치하지 않는 경우에는 그 계약의 성질내용목적체결 경위 등 그 계약 체결 전후의 구체적인 제반 사정을 토대로 상대방이 합리적인 사람이라면 행위자와 명의자 중 누구를 계약당사자로 이해할 것인가에 의하여 당사자를 결정하여야 한다(대법원 2003. 9. 5. 선고 2001다32120 판결 참조). 그런데 이 사건 최초 임대차계약서와 이 사건 임대차계약서에는 모두 피고 C가 임차인으로 기재되어 있을 뿐이고, 달리 이 사건 임대차계약을 체결한 당사자가 피고 C가 아닌 F임을 인정할 증거가 없으므로, 결국 이 사건 임대차계약을 체결한 당사자는 피고 C라고 보아야 하고, 따라서 피고 C의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 미지급 차임과 관리비 또는 차임과 관리비 상당의 부당이득금 액수에 관한 판단통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 이 사건 임대차계약상 약정 차임이 월 3,000,000원임은 앞서 인정한 바와 같고, 이 사건 임대차계약이

종료된 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 그리고 이 사건 임대차계약에서 임차인인 피고 C가 차임에 대한 부가가치세와 이 사건 건물의 관리비를 부담하기로 하였음은 앞서 인정한 바와 같은데, 앞서 든 증거들 및 갑 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물의 관리비는 월 555,500원(부가가치세 포함)임을 인정할 수 있고, 임대차계약 해지 후의 계속점유를 원인으로 차임 상당액을 부당이득으로 반환하는 경우에 종전 임대차에서 약정 차임에 대한 부가가치세 상당액을 공급을 받는 자인 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 달리 특별한 사정이 없는 한 부당이득으로 지급되는 차임 상당액에 대한 부가가치세 상당액도 계속 점유하는 임차인이 부담하여야 하는 것으로 봄이 상당하다(대법원 2002. 11. 22. 선고 2002다38828 판결 참조).

다. 소결

따라서 피고 C는 원고에게, 이 사건 건물을 인도하고, 2022. 6. 1.부터 이 사건 임대차계약이 해지된 2023. 5. 30.경까지의 미지급 차임관리비와 2023. 5. 31.경부터 피고 C가 이 사건 건물의 인도를 완료하는 날까지의 차임 및 관리비 상당의 부당이득금으로 월 3,855,500원(= 약정 차임 3,000,000원 + 차임에 대한 부가가치세 300,000원 + 약정 관리비 555,500원)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

피고 D은 이 사건 건물의 전 임차인인 G으로부터 이 사건 건물을 전대차기간 2021. 2. 28.까지로 정하여 전차하였다가 2021. 2. 28. 이 사건 건물을 G에게 인도하였다고 주장하고 있는바, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 D이 이 사건 건물을 2022. 6. 1.부터 이 사건 변론 종결일 현재까지 점유하고 있다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 하는 원고의 피고 D에 대한 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 D에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김두희

별지