

대구지방법원 2024. 11. 8 선고 2024가단3470 판결 [건물명도 등]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 C

변론 종결 2024. 10. 25.

판결 선고 2024. 11. 8.

주 문

1. 피고는, 원고로부터 37,500,000원에서 2024. 3. 28.부터 별지 목록 기재 부동산 인도 완료일까지 월 2,500,000원의 비율에 의한 금원을 공제한 나머지 금액을 지급받음과 동시에, 원고에게 위 부동산을 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 56,280,000원 및 2024. 3. 28.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 2,500,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2023. 3. 24. 원고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 임대차보증금 50,000,000원, 월 차임 2,500,000원(매월 27일 선불), 임대차기간 2023. 3. 27.부터 2028. 3. 26.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)한 후 원고에게 임대차보증금을 지급하고, 이 사건 부동산에서 식당을 운영하고 있다.

나. 원고는, 피고가 2023. 10. 27.부터 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 못하자, 피고에게 2024. 2. 28. 3기 이상의 차임이 연체되었음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통보를 하였고, 위 통보는 2024. 2. 29. 피고에게 도달하였다.

다. 2024. 3. 26. 기준 피고의 미지급 차임은 합계 12,500,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증, 제4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 위 기초사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 3기 이상의 차임연체 및 이에 대한 원고의 해지통고로 인하여 2024. 2. 29. 적법하게 해지되었다. 한편, 피고가 이 사건 임대차 보증금 반환채권과의 동시이행항변을 하고 있고, 피고의 미지급 차임 및 차임 상당의 부당이득은 이 사건 임대차 보증금에서 공제되어야 하므로, 피고는 원고로부터 2024. 3. 26. 기준 임대차보증금 37,500,000원(= 50,000,000원 - 12,500,000원)에서 원고가 구하는 바에 따른 2024. 3. 28.부터 이 사건 부동산 인도완료일까지 월 2,500,000원의 비율에 의한 금원을 공제한 금액을 지급받음과 동시에, 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 원고는, 피고가 이 사건 부동산을 임차하는 동안 본체 건물의 바닥 및 방 2칸을 임의로 철거하고, 별채 내부 방과 거실의 시설 전체를 철거하였으므로, 원상회복 공사비용 43,780,000원을 지급하여야 한다고 주장한다. 그러나 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 원고 주장과 같이 이 사건 부동산 내부를 임의로 철거하거나 개조하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가

없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사안민영

별지