

대구지방법원 2024. 12. 5 선고 2023가단12019 판결 [건물명도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결2024. 11. 21.

판결 선고2024. 12. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 건물 중 1층 C호를 인도하고,
나. 2023. 12. 1.부터 위 가.항 기재 C호의 인도완료일까지 월 720,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2017. 9. 30. 별지 목록 기재 건물의 소유자였던 D와 사이에 상가건물인 위 건물의 1층 C호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 임대차기간 2019. 10. 31.까지, 임대차보증금 1,000만 원, 월차임 60만 원(매월 선불로 지급)으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결한 다음 이 사건 부동산을 인도받아 현재까지 점유하며 사용·수익하고 있는 사실, 이후 위 임대차계약이 갱신(2021. 11. 1.부터는 월차임이 65만 원으로 변경되었다)되어 오던 중, 원고가 2022. 11. 3. 위 건물의 소유권을 취득하였고, 원고는 그 무렵 피고와 사이에 위 임대차계약의 임대인 지위를 승계하기로 하면서 임대차기간을 2024. 10. 31.까지, 월차임을 72만 원(매월 선불로 지급하되, 2023. 11. 1.부터 적용하기로 하였다)으로 변경하는 내용의 임대차계약을 새로 체결(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다. 다만, 계약서의 작성일은 2017. 9. 30.로 기재하였다)한 사실, 피고가 2023. 9.분부터 2023. 11.분까지 3기의 차임을 연체하여 원고가 2023. 11. 6. 피고에게 3기의 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지한다는 취지의 내용증명우편을 보낸 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 3기의 차임을 연체함으로써 원고에게 이 사건 임대차계약에 대하여 상가건물 임대차보호법에서 정한 계약해지권이 발생하였고, 원고의 계약해지의 의사표시가 기재된 내용증명우편이 2023. 11. 6.경 피고에게 송달된 것으로 추정되므로 이 사건 임대차계약은 해지되었다고 할 것이다. 나아가 이 사건 임대차계약이 해지되었음에도 피고가 이 사건 부동산을 사용·수익함으로써 피고는 차임 상당의 부당이득을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게, 이 사건 부동산을 인도하고, 원고가 구하는 바에 따라 2023. 12. 1.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 차임 상당의 부당이득으로 월 72만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 연체한 월차임을 이후에 일시불로 지급하였다고 주장하나, 피고가 이 사건 임대차계약이 해지되기 전에 원고에게 연체차임을 지급하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김경수

별지