

서울서부지방법원 2024. 11. 22 선고 2023가단9088 판결 [건물명도 등 청구]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2024. 10. 11.

판결 선고 2024. 11. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 5,887,097원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 12,500,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 월 1,250,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 6. 27. 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 '임대차보증금 : 10,000,000원, 월차임 : 1,250,000원(매월 17일 선불), 임대차기간: 2022. 7. 17.부터 2024. 7. 16.까지'로 정하여 임대하였다.

나. 피고는 2023. 2. 17. 2월분 차임(선불)을 지급한 이래 3월분 차임부터 차임을 연체하였고, 원고는 2023. 6. 20.경 및 2023. 6. 27.경 피고에게 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통보하였다.

다. 피고는 2024. 4. 7. 이 사건 부동산에서 퇴거하였다.

[인정근거 : 다통없는 사실, 갑 제1 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

- 1) 임대차계약의 해지 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 차임연체를 이유로 한 원고의 해지의 의사표시에 의하여 2023. 6.경 적법하게 해지되었다.
- 2) 인도 청구에 관하여 피고는 이 사건 소송 중인 2024. 4. 7. 이 사건 부동산에서 퇴거하였는바, 이 사건 청구 중 원고의 인도청구는 이유 없다.
- 3) 금원 지급 청구에 관하여 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에, 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대인은 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 참조).

위 기초사실 및 앞서 본 법리에 의하면, 피고는 원고에게 차임 또는 차임 상당의 부당이득금 합계 5,887,097원(=2023. 3. 17.부터 2024. 3. 16.까지 12개월 동안의 차임 또는 차임 상당 부당이득 합계 15,000,000원(=1,250,000원×12개월) + 2024. 3. 17.부터 2024. 4. 7.까지의 22일간의 차임 887,097원(=1,250,000원×22/31, 원 미만 반올림)-임대차보증금 10,000,000원)을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관하여

피고는 2024. 1. 26.경 이 사건 부동산 내 밸브함이 터져 침대, 가구 등에 피해가 발생하였으므로 원고의 이 사건 청구는 부당하다는 취지로 주장하나, 갑 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2024. 1. 25.경 이 사건 부동산 내 밸브함이 동파된 사고는 피고의 관리 소홀로 인하여 발생한 것으로 보이는바, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 차임 또는 차임 상당의 부당이득금 합계 5,887,097원을 지급할 의무가 있는바, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사이관형

별지