

서울서부지방법원 2024. 12. 20 선고 2023가단331433 판결 [건물명도 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 한원

담당변호사 김찬웅,이혁제,최해인

피고주식회사 B

소송대리인 C

소송대리인 D

변론 종결2024. 10. 29.

판결 선고2024. 12. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 13,778,629원 및 이 중 9,078,629원에 대하여는 2023. 12. 18.부터 2024. 12. 20.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 4,700,000원에 대하여는 2024. 1. 19.부터 2024. 12. 20.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 13,778,629원 및 이 중 9,078,629원에 대하여는 2023. 12. 18.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 4,700,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 갑 제1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다. 가. 원고는 주식회사 E(2023. 11. 20. 피고로 상호 변경) 대표이사 F과 사이에 2018. 10. 24. 서울 은평구 G건물 H호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 기간 2018. 11. 1.부터 2019. 10. 31.까지, 보증금 1,000만 원, 월 차임 70만 원(매월 1일 후불)로 정하여 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 원고는 2023. 3. 20. F에게는 이 사건 소장 부분 송달일까지의 이 사건 임대차계약에 기한 차임 및 관리비 등을 청구하고, F, I에게는 공동하여 이 사건 부동산의 인도를 구하는 한편, 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 차임을 구하는 소를 서울서부지방법원에 제기하였는데(2023가단218806), 위 법원은 2023. 11. 21. F에 대한 청구에 대해서는 이 사건 임대차계약의 임차인은 F이 아니라 피고라는 이유로 기각하고, I에 대한 청구에 대해서는 I가 2021.경부터 이 사건 부동산을 권원 없이 점유하고 있다는 사실을 인정하여 이 사건 부동산의 인도 및 인도 완료일까지의 차임 상당 부당이득금을 지급하라는 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

다. 이 사건 임대차계약의 임차인인 피고는 2022. 4.분부터 2023. 12.분까지 21개월에 해당하는 차임 1,470만 원(= 21개월 × 70만 원)을 연체하였고, 피고가 미지급한 관리비는 연체료를 포함하여

2023. 12. 18. 기준 9,078,629원에 이른다.

2. 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 13,778,629원(= 미납관리비 9,078,629원 + 미납 임료 14,700,000원 - 원고가 공제를 자인하는 임차보증금 10,000,000원) 및 이 중 9,078,629원에 대하여는 위 기준일 2023. 12. 18.부터 피고가 채무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 12. 20.까지는 상법에 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 4,700,000원(= 미납 임료 14,700,000원 - 임차보증금 10,000,000원)에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2024. 1. 19.부터 피고가 채무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 12. 20.까지는 상법에 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 피고가 주식회사 J(이하 'J'라 한다)에게, J가 I에게 이 사건 부동산을 순차 전대하였고 원고는 피고로부터가 아니라 J, I로부터 차임을 지급받는 등으로 이를 묵시적으로 추인하였으므로, 이 사건 임대차계약에 따른 차임 및 관리비 납부 의무는 J, I에게 있다고 다툰다. 그러나 피고 명의의 계좌뿐 아니라 피고의 대표이사나 감사 개인 계좌, J의 계좌, I의 계좌에서 차임이 입금되었다고 하더라도 이를 들어 원고가 피고가 주장하는 전대차를 묵시적으로 추인했다고 볼 수 없다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있다.

판사최은주