

서울중앙지방법원 2024. 5. 23 선고 2023가단34386 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 1. C

2. D

3. E

변 론 종 결 2024. 4. 25.

판 결 선 고 2024. 5. 23.

주 문

- 원고의 피고 E에 대한 소를 각하한다.
- 피고 D는 원고에게 별지1 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 “F” 부분 48㎡를 인도하고, 31,590,000원 및 2023. 10. 15.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.
- 소송비용 중 원고와 피고 C, E 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D가 각 부담한다.
- 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지1 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 “F” 부분 48㎡를 인도하고, 31,590,000원 및 2023. 10. 15.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1977. 12. 30. 서울 서초구 G 대 420.5㎡에 관한 소유권이전등기를 마친 후 그 지상에 4층 다가구주택을 신축하여 1993. 8. 19. 그 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고는 2017. 2. 24. 피고 D에게 별지1 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 “F” 부분 48㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 임대차보증금 5,000,000원, 차임 월 850,000원(관리비 월 50,000원), 임대차기간 2017. 3. 15.부터 2019. 3. 14.까지로 정하여 임대하였는데(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다), 피고 D는 이 사건 임대차계약서의 임차인란에 자신의 조카인 피고 C의 인적사항을 기재하였고, 피고 C 이름 옆의 날인란에는 “C”의 막도장이 날인되어 있다.

다. 피고 D는 2017. 4. 10.부터 2017. 8. 9.까지 원고의 처 B의 계좌로 매월 900,000원 내지 916,000원을 송금하였으나 그 후 2018. 5. 16.까지 차임 등을 지급하지 않았고, 이에 원고와 피고 D는 임대차보증금이 연체 차임에 충당되었음을 전제로 2018년 5월경부터 월 1,000,000원의 차임을 지급하기로 약정하였다.

라. 피고 D는 2018. 10. 30.부터 차임을 지급하지 않다가 2019. 3. 11. 원고에게 피고 C의 명의로 ‘7,000,000원을 차용하였다’는 차용증을 작성하여 주었다.

마. 원고는 2023. 10. 10.경 피고들에게 차임 31,590,000원 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통보하였다.

바. 피고 D는 2017. 4. 10.부터 2023. 9. 27.까지 B의 계좌로 합계 40,009,000원을 송금하였고, 2024년 1월 1,000,000원, 2024년 2월 1,000,000원을 각 지급하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 E에 대한 소의 적법 여부

원고는 피고 E이 실재하는 자연인임을 인정할 아무런 증거를 제출하지 못하였고, 피고 D는 2024. 4. 22. 이 법원에 제출한 서면에서 자신이 'E'이라는 이름을 사용하고 있음을 밝혔는바, 결국 피고 E이 허무인이 아닌 실재하는 자연인이라고 인정하기 어려우므로, 원고의 피고 E에 대한 소는 당사자능력이 없는 허무인을 상대로 한 것으로 부적법하다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약서의 임차인란에 피고 C의 인적사항이 기재되어 있고, 피고 C 명의의 막도장이 날인되어 있으며, 2019. 3. 11.자 차용증에도 피고 C의 이름과 주민등록번호가 기재되어 있으나, 원고 대리인은 2024. 2. 15. 이 사건 제1회 변론기일에 '이 사건 임대차계약 당시 피고 C를 만난 사실이 없다'고 진술하였는바, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 임대차계약서와 위 차용증을 피고 C가 작성하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 C가 이 사건 임대차계약의 당사자임을 전제로 한 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없다.

4. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약에 따른 차임이 월 850,000원, 관리비가 월 50,000원이었다가 2018. 4. 15.경부터 차임이 월 1,000,000원으로 증액되었으므로, 2023. 10. 14. 현재까지의 차임은 81,000,000원[={2017. 3. 15.부터 2018. 4. 14.까지 13개월×(차임 850,000원+관리비 50,000원)}+{2018. 4. 15.부터 2023. 10. 14.까지 66개월×(차임 1,000,000원+관리비 50,000원)}]이 되고, 피고 D가 위 기간 동안 40,009,000원을 지급하였으므로, 2023. 10. 14. 현재 미지급 차임은 35,991,000원(= 81,000,000원-40,009,000원-임대차보증금 5,000,000원)이 남게 된다.

원고가 2023. 10. 10.경 3기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약의 해지를

통보하였으므로, 이 사건 임대차계약은 위 2023. 10. 10. 해지되었다 할 것이고, 따라서 피고 D는 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 나머지 차임 33,991,000원(= 위 35,991,000원-2024년 1, 2월 지급액 2,000,000원) 중 원고가 구하는 31,590,000원 및 2023. 10. 15.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 피고 E에 대한 소는 부적법하므로 각하하고, 원고의 피고 D에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하며, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 황지원

별지