

서울중앙지방법원 2024. 8. 9 선고 2024가단5125925 판결 [건물명도청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 주원

담당변호사 최서영

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2024. 6. 28.

판 결 선 고 2024. 8. 9.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지1 목록 기재 부동산의 지하1층 중 별지2 도면 표시

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분
759.31㎡를 인도하고,

나. 205,167,741원과 이에 대하여 2024. 3. 30.부터 2024. 8. 9.까지 연 5%, 그다음 날부터 갚는
날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2024. 3. 21.부터 위 선내 부분 759.31㎡의 인도 완료일까지 월 30,780,000원의 비율로
계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항과 같은 판결 및 피고는 원고에게 207,282,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2024. 3. 21.부터 주문 제1의 가항 기재 선내 부분 759.31㎡의 인도 완료일까지 일 1,026,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2022. 9. 23. C 주식회사(이하 ‘소외 회사’라고 한다)와 원고 소유인 별지1 목록 기재 부동산의 지하1층 803.61㎡(공부상 면적 718.31㎡에 기계실 44.31㎡과 계단실 앞 공간 41㎡를 더한 면적이다. 이하 ‘이 사건 임대차목적물’이라 한다)를 임대차보증금 150,000,000원, 차임 월 12,100,000원(부가가치세 포함), 관리비 3,300,000원(부가가치세 포함), 임대차기간 2022. 12. 1.부터 2028. 2. 29.까지로 정하여 임대하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 그 후 원고와 소외 회사 및 피고는 2022. 11. 30. 피고가 이 사건 임대차계약에 기초한 소외 회사의 임차인 지위를 포괄적으로 승계하기로 합의하였다.

다. 피고는 2023. 4. 1.부터 차임과 관리비를 지급하지 않았다. 이에 원고는 2023. 10. 13. 피고에게 차임과 관리비 미지급을 이유로 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하였고, 위 계약해지 의사표시는 2023. 10. 16.경 피고에게 도달하였다.

라. 피고는 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 임대차목적물을 점유하고 있다.마. 이 사건 임대차계약은 “임차인이 임차인의 귀책사유로 임대차계약 종료일까지 소유물 및 재산을 반출하지 못하거나 임대차목적물을 원상으로 복구하여 명도하지 못하였을 경우에는 임차인은 본 계약이 종료된 날부터 기산하여 실제로 명도 또는 원상복구가 완료된 날까지의 기간에 대해 임대료 및 관리비의 2배에 해당하는 월정 금액을 일할 계산한 금액을 손해배상금으로 임대인에게 지급하여야 한다.”고 정하고 있고(계약서 제24조 제5항), 임대인이 임차인의 차임 연체로 인해 이 사건 임대차계약을 해지하는 경우 임차인은 임대인에게 3개월분의 차임 및 관리비 상당의 금액을 위약별로 지급하여야 한다고 정하고 있다(계약서 제23조 제2항, 특약 제6조).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 임대차목적물 인도의무

위 인정사실에 따르면, 이 사건 임대차계약은 원고의 계약해지 의사표시가 피고에게 도달한 2023.

10. 16. 적법하게 해지되었으므로, 임차인인 피고는 임대인인 원고에게 이 사건 임대차목적물 중 원고가 구하는 바에 따라 별지2 도면 표시

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 759.31㎡(이하 ‘이 사건 계쟁 부분’이라 한다)를 인도할 의무가 있다.

나. 손해배상금 및 위약벌 지급의무

1) 피고는 이 사건 임대차목적물의 인도의무를 이행하지 않고 있으므로, 이 사건 임대차계약에 따라 임대인인 원고에게 이 사건 임대차계약이 종료된 날인 2023. 10. 16.부터 이 사건 계쟁 부분의 인도 완료일까지 차임 및 관리비의 2배에 해당하는 월정 금액인 월 30,800,000원(= (차임 월 12,100,000원 + 관리비 월 3,300,000원) × 2)의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2) 손해배상금의 액수를 원고가 청구하는 방식에 따라 계산하면, ① 2023. 10. 16.부터 2024. 3. 20.까지 5개월 5일 동안의 손해배상금 158,967,741원(= 30,800,000원/월 × (5 + 5/31)월, 원

미만 버림}1) 과 ② 2024. 3. 21.부터 이 사건 계쟁 부분의 인도 완료일까지 월 30,800,000원의 비율로 계산한 돈이 된다.

3) 또한 임차인인 피고의 차임 연체로 인해 이 사건 임대차계약이 해지되었으므로, 이 사건 임대차계약에 따라 피고는 임대인인 원고에게 위약벌로 3개월분의 차임 및 관리비 상당 금액인 46,200,000원{= (차임 월 12,100,000원 + 관리비 월 3,300,000원) × 3월}을 지급할 의무가 있다.

4) 따라서 피고는 원고에게, ① 205,167,741원(= 2023. 10. 16.부터 2024. 3. 20.까지의 손해배상금 158,967,741원 + 위약벌 46,200,000원)과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날임이 기록상 분명한 2024. 3. 30.부터 피고가 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 8. 9.까지 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, ③ 2024. 3. 21.부터 이 사건 계쟁 부분의 인도 완료일까지 월 30,800,000원의 범위 내에서 원고가 구하는 월 30,780,000원2)의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 이재은

별지

1) 원고는 월 차임과 관리비의 2배 금액인 30,800,000원을 30으로 나눈 일 1,026,000원(천원 미만은 버린 것으로보인다)에 기간 일수를 곱하여 손해배상금을 산정한다. 그러나 이 사건 임대차계약에서 정한 손해배상금의 산정방식은 ‘일정 기간에 대한 월정금액의 일할 계산’으로서, 손해배상금의 기준 금액을 월 단위로 정한 후 월 미만의 기간에 대하여는 해당 월의 일수에 따라 일할 계산하는 방식으로 산정하여야 할 것이다.

2) 계산상 월 30,800,000원이나, 앞서 본 바와 같이 원고가 월 30,800,000원을 30일로 나눈 후

천원 미만을 버리고 일 1,026,000원의 비율로 계산한 돈의 지급을 청구하고 있으므로, 처분권주의 원칙상 월 30,780,000원(= 일 1,026,000원 × 30일)을 초과하는 부분에 대한 지급을 명할 수는 없다.