

수원지방법원 2024. 3. 21 선고 2023가단525262 판결 [건물명도등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 백종원

피 고 B

변 론 종 결 2024. 2. 1.

판 결 선 고 2024. 3. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게, 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 2023. 2. 15.부터 위 부동산 인도 완료일까지 월 1,870,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

1) 원고는 2015. 10. 5. 피고와 사이에 원고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)에 관하여 임대보증금을 10,000,000원, 월차임을 1,500,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

2) 원고는 2021. 9. 29. 피고와 사이에 이 사건 상가에 관하여 임대보증금을 10,000,000원, 월차임을 1,650,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 1년 후(2022. 10. 14.부터)에는 월차임을 1,700,000원(부가가치세 별도)으로 상향조정하기로 하였다.

3) 원고와 피고는 2022. 9. 30. 피고의 월차임 미지급으로 임대보증금이 모두 소진되자 아래와 같은 내용의 임대차계약 정산확인서를 작성하였다.

현재 상가 임대차계약의 미납 월차임에 대하여, 다음과 같은 내용을 확인하며 보증금과 함께 정산을 확인하여, 임대차계약이 2022. 10. 13. 종료됨을 확인합니다. 계약 종료 후 2023. 2. 14.까지 원고에게 명도할 것을 약속합니다.

4) 피고는 이 사건 변론종결 무렵까지 이 사건 상가를 점유, 사용하고 있다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 위 정산확인서에 정한 바에 따라 이 사건 상가를 인도할 의무가 있고, 약정한 인도일 다음날인 2023. 2. 15.부터 이 사건 상가 인도완료일까지 월 1,870,000원의 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고는 원고가 피고로 하여금 권리금을 회수할 수 있도록 협조하여야 한다는 취지로 주장하므로

살피건대, 피고가 3기 이상의 월차임을 연체하였음은 앞서 본 바와 같으므로 피고는 상가건물 임대차보호법 제10조의4에 따른 권리금 회수기회 보호를 받을 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고는 원고가 주차장을 사용하지 못하게 하는 등 영업을 방해하고 있으므로 부당이득반환의무가 없다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장도 이유 없다.

3. 결 론

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

판사 김진만

[별지]

부동산의 표시

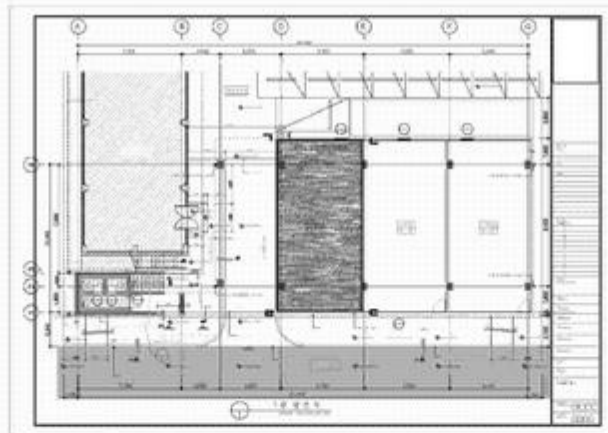
1. 경기도 수원시 권선구 동

[도로명주소] 경기도 수원시 권선구

라벨조, 칠근콘크리트조 스라브지붕 1층 근린생활시설

1층 217.04㎡ 중 아래 도면 표시 가, 나, 다, 라, 기 각 점을 연결한 66㎡

2. 도면



끝.

