

의정부지방법원 고양지원 2024. 11. 29 선고 2024가단4165 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

피 고 C

변 론 종 결 2024. 10. 18.

판 결 선 고 2024. 11. 29.

주 문

1. 피고는

가. 원고 A에게, 1) 고양시 일산서구 D 소재 일반철골구조 제1종근린생활시설인 건물 198㎡ 전체를 인도하고, 2) 17,175,000원 및 이에 대하여 2024. 7. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하며, 3) 2024. 4. 25.부터 위 1)항 기재 건물의 인도완료일까지 월 3,025,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고 B에게, 1) 고양시 일산서구 E 소재 일반철골구조 제1종근린생활시설인 건물 198㎡ 전체를 인도하고, 2) 19,175,000원 및 이에 대하여 2024. 7. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하며, 3) 2024. 4. 25.부터 위 1)항 기재 건물의 인도완료일까지 월 3,025,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A는 2021. 9. 23. 피고에게 고양시 일산서구 D 소재 일반철골구조 제1종근린생활시설인 건물 198㎡ 전체(이하 '이 사건 제1건물'이라 한다)를 임대차보증금 25,000,000원, 월 차임 2,750,000원(부가가치세 10% 별도), 임대차기간 2021. 9. 25.부터 2024. 9. 25.까지로 정하여 임대하는 임대차계약(이하 '이 사건 제1임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고 B는 2021. 9. 23. 피고에게 고양시 일산서구 E 소재 일반철골구조 제1종근린생활시설인 건물 198㎡ 전체(이하 '이 사건 제2건물'이라 한다)를 임대차보증금 25,000,000원, 월 차임 2,750,000원(부가가치세 10% 별도), 임대차기간 2021. 9. 25.부터 2024. 9. 25.까지로 정하여 임대하는 임대차계약(이하 '이 사건 제2임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 한편 이 사건 제1, 2임대차계약서 제4조는 '임차인의 차임 연체액이 3기의 차임액에 달하는 경우 임대인은 즉시 임대차계약을 해지할 수 있다'고 정하고 있다. 나. 원고들은 이 사건 제1, 2임대차계약에 따라 2021. 9. 30.경 피고로부터 나머지 보증금을 수령하였고, 2021. 9. 25.경 피고에게 이 사건 제1, 2건물을 각 인도하였다. 다. 피고는 2023. 4.부터 원고들에게 차임을 미지급하였고, 2024. 4. 24.기준으로 원고 A에게 17,175,000원, 원고 B에게 19,175,000원의 차임을 연체한 상태이다. 라. 원고들은 2024. 3. 27.경 피고에게 3기 이상의 차임연체를 이유로 이 사건 제1, 2임대차계약의 해지를 통지하였고, 변론종결일 현재 임대차기간도 만료된 상태이다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제4호증의 2의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 따르면, 이 사건 제1, 2임대차계약은 피고의 3기 이상의 차임연체를 이유로 한

2024. 3. 27.자 원고들의 해지통지에 따라 적법하게 해지되었다고 봄이 타당하다.

나. 따라서 피고는 이 사건 제1임대차계약의 해지에 따른 원상회복으로, 원고 A에게 이 사건 제1건물을 인도하고, 2024. 4. 24. 기준 연체 차임 내지 차임 상당 부당이득 합계 17,175,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2024. 7. 23.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 최종 차임상당 부당이득 계산일 다음날인 2024. 4. 25.부터 이 사건 제1건물 인도완료일까지 월 3,025,000원(= 월 차임 2,750,000원 + 부가가치세 275,000원)의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

또한 피고는 이 사건 제2임대차계약의 해지에 따른 원상회복으로, 원고 B에게 이 사건 제2건물을 인도하고, 2024. 4. 24. 기준 연체 차임 내지 차임 상당 부당이득 합계 19,175,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2024. 7. 23.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 최종 차임상당 부당이득 계산일 다음날인 2024. 4. 25.부터 이 사건 제2건물 인도완료일까지 월 3,025,000원(= 월 차임 2,750,000원 + 부가가치세 275,000원)의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 청구는 이유 있어 이를 모두 인용한다.

판사 정인섭