

의정부지방법원 고양지원 2024. 12. 13 선고 2024가단78814 판결 [건물명도 등 청구]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 유승

담당변호사 이창훈

소송복대리인 변호사 박대한, 최은정

피 고 1. B

2. C

피고 B의 소송대리인 C

변 론 종 결 2024. 11. 8.

판 결 선 고 2024. 12. 13.

주 문

1. 피고들은 원고로부터 10,000,000원에서 2024. 4. 1.부터 별지 목록 기재 건물의 인도완료일까지 월 1,100,000원의 비율로 계산한 금액을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에, 공동하여 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

다음과 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 3호증, 갑 제4호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

- 1) 원고는 2021. 4. 27. 피고들에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 상가'라 한다)을 임대차보증금 1,000만원, 2021년 7월분부터의 월 차임 110만원(부가가치세 포함하고 매월 26일에 후불로 지급한다. 2021. 5. 31.까지 월 차임은 면제하고 2021년 6월분 차임은 부가가치세 포함하여 953,000원으로 한다), 임대차기간 2021. 4. 27.부터 2023. 4. 26.까지로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차'라고 한다). 이때 피고들은 월 차임을 3기 이상 연체하는 경우 원고가 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있다고 원고와 약정하였다. 피고들은 그 무렵 원고에게 임대차보증금 1,000만 원을 지급하고 그때부터 현재까지 이 사건 상가에서 음식점을 운영하고 있다.
- 2) 이 사건 임대차계약은 2023. 4. 27. 묵시적으로 갱신되었다.
- 3) 피고들은 2024. 5. 8. 당시 2023년 12월분 차임과 2024년 1월부터 4월분까지 차임을 연체하고 있었다. 이에 원고는 2024. 5. 8. 피고들에게 내용증명을 발송하였는데, 그 내용증명에는 내용증명 수령 후 15일 이내에 연체된 차임을 지급하지 않으면 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 의사표시가 기재되어 있었다. 그 내용증명이 2024. 5. 8. 피고 C에게 도달되었다.
- 4) 그 이후 피고들은 원고에게 월 차임으로 2024. 5. 29. 110만 원, 2024. 6. 26. 110만 원, 2024. 8. 29. 220만 원을 각 지급하였다.

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고들의 3기 이상의 월 차임 연체를 이유로 하여 해지되었다. 따라서 피고들은 원고로부터 이 사건 임대차보증금 1,000만 원에서 2024. 4.

1.(피고들이 원고에게 변제한 440만 원을 연체된 2023년 12월분 차임부터 2024년 3월분 차임까지 순차로 충당하였다)부터 이 사건 상가의 인도완료일까지 월 110만 원의 비율로 계산한 부당이득금을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에, 공동하여 원고에게 이 사건 상가를 인도할 의무가 있다.

2. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최종원

별지