

의정부지방법원 고양지원 2024. 4. 25 선고 2023가단80452 판결 [건물명도 등]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 통일 담당 변호사 김효식

피고C

변론 종결2024. 4. 4.

판결 선고2024. 4. 25.

주 문

1. 피고는 원고들에게,

가. 별지1 목록 기재 부동산 1층 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1을 차례로 연결한 선내(가) 부분 294.3m² 및 같은 부동산 2층 중 별지3 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5를 차례로 연결한 선내(나) 부분 296.8m²를 각 인도하고,

나. 파주시 D 대 3,928m² 중 별지4 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9를 차례로 연결한 선내 부분 5.95m²에 적치된 별지5 목록 구조물을 수거하고, 위 토지를 인도하고,

다. 6,333,200원 및 이에 대하여 2023. 9. 19.부터 2024. 4. 25.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈과 2024. 3. 1.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 1,650,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 각자 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가. 나.항 및 피고는 원고들에게 36,333,200원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈과 2023. 9. 1.1) 부터 별지 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 1,650,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2022. 3. 7. 피고와 사이에 주문 제1의 가.항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 임대차보증금 30,000,000원, 월 차임 1,650,000원(매월 1일 후불로 지급), 임대차기간 2022. 3. 31.부터 2024. 3. 30.까지로 하여 피고에게 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 원고들에게 2022. 3. 31.부터 2022. 4. 30.까지의 1개월 분 차임만을 지급한 뒤 그 이후 차임을 미지급하였다.

다. 원고들은 2023. 4. 3.부터 피고에게 이 사건 건물을 인도할 것과 연체 차임을 지급할 것을 여러 차례 독촉하였고, 2023. 7. 5. 피고에게 2023. 7. 31.까지 이 사건 건물을 인도할 것을 최종적으로 통보하였다.

라. 피고는 이 사건 건물 부지(파주시 D 대 3928㎡) 중 별지4 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9를 차례로 연결한 선내 부분 5.95㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 별지5 목록 구조물(이하 '이 사건 구조물'이라고 한다)을 적치하고 있다.

마. 피고는 2023. 6월부터 2023. 12월까지 33,200원의 전기료를 미납하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

- 1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 차임 연체로 인해 2023. 7. 31. 해지된 것으로 판단되므로, 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.
- 2) 이 사건 임대차계약이 2023. 7. 31.경 종료되었으므로, 피고는 위 임대차종료일 다음 날인 2023. 8. 1.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 원고들 소유인 이 사건 건물을 점유함으로써 법률상 원인 없이 이 사건 건물의 차임 상당액의 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액의 손해를 주고 있다고 판단된다. 또한, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인데, 이 사건 임대차계약 종료 무렵 이 사건 건물의 차임이 월 1,650,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고가 원고들에게 반환하여야 할 부당이득금은 이 사건 임대차계약 종료일 이후인 2023. 8. 1.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 1,650,000원의 비율로 계산한 돈이 된다.
그러므로 위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고들에게 2022. 4. 30.부터 2024. 2. 28.까지의 연체차임 및 차임 상당 부당이득금 36,300,000원(= 1,650,000원 × 22개월) 및 미납전기료 33,200원 합계 36,333,200원과 2024. 3. 1.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 월 1,650,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.
- 3) 다만, 임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하므로, 이러한 채무는 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다(대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다218874 판결 등 참조).
따라서 피고는 원고들에게 36,333,200원에서 이 사건 임대차보증금 30,000,000원을 공제한 나머지 6,333,200원 및 이에 대한 지연손해금과 2024. 3. 1.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 월 1,650,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.
- 3) 피고는 무단으로 원고들의 소유인 이 사건 토지 위에 이 사건 구조물을 적치하고 있으므로, 원고들에게 위 구조물을 수거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

- 1) 피고는 이 사건 임대차보증금을 반환받기 전에는 이 사건 건물을 인도할 수 없다는 취지로

주장한다.

2) 임대차종료 후 임차인의 임차목적물 명도의무와 임대인의 연체차임 기타 손해배상금 등을 공제하고 남은 임대차보증금 반환채무와는 동시이행의 관계에 있다(대법원 1989. 2. 28. 선고 87다카2114, 2115, 2116 판결 등 참조). 앞서 본 바와 같이 원고들이 피고에게 반환해야 할 이 사건 임대차보증금 30,000,000원은 피고가 원고들에게 지급해야 할 위 연체차임 및 차임 상당 부당이득금에서 공제되어 모두 소멸하였으므로, 피고는 원고들에게 임대차보증금반환을 이유로 한 동시이행관계를 주장할 수 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결

피고는 원고들에게 이 사건 건물을 인도하고, 이 사건 구조물을 수거하고 이 사건 토지를 인도하고, 6,333,200원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날인 2023. 9. 19.부터 피고가 이 사건 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 4. 25.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금과 2024. 3. 1.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 월 1,650,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사조지환

별지

- 1) 청구취지 금액 중 연체차임 및 차임 상당 부당이득금 36,300,000원은 2022. 4. 30.부터 2024. 2. 28.까지의 합계액이므로, 이 부분 날짜는 2024. 3. 1.를 잘못 표시한 것으로 보인다.