

의정부지방법원 고양지원 2024. 6. 27 선고 2023가단8931 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A 주식회사

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2024. 5. 30.

판 결 선 고 2024. 6. 27.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지 목록 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 571.90㎡를 인도하라.
2. 피고들은 연대하여 원고에게 28,162,095원 및 이에 대하여 2024. 4. 20.부터 2024. 6. 27.까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고들은 연대하여 원고에게 2024. 4. 1.부터 위 제1항 기재 건물 인도완료일까지 월 13,806,000원씩의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
5. 소송비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
6. 제1, 2, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1, 3항과 같은 판결 및 피고들은 연대하여 원고에게 128,162,095원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 부동산 임대업 등을 영위하는 회사인 원고는 2022. 8. 24. 피고 B와 사이에, 원고가 피고에게 별지 목록 기재 건물 D동 8층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 571.90㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)을 임대하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였고, 피고 B은 임대차보증금 100,000,000원을 지급하였고 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

1) 임대기간 : 2022. 8. 24.부터 2023. 5. 31.까지

2) 임대차보증금 : 100,000,000원

3) 월 차임 및 월 일반관리비 합계 : 13,860,000원

나. 피고 B은 임대료 또는 일반관리비를 3개월 이상 연속하여 지급하지 않았고, 이에 원고는 2023.

11. 21.경 피고 B에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하였다.

다. 2024. 3. 31.까지 피고 B이 지급해야 할 차임 및 관리비로 연체된 금액과 무단 점유로 인한 차임 및 관리비 상당 부당이득금 합계는 128,162,095원이다.

라. 피고 C은 이 사건 임대차계약 당시 피고 B이 원고에 대하여 위 계약에 기하여 부담하는 채무를 연대보증하는 계약을 체결하였고, 피고들은 이 사건 건물을 공동으로 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 변론 전체 취지

2. 판단

가. 건물 인도청구에 대하여

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었으므로 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 금전지급 청구에 대하여

위 인정사실에 의하면, 피고들은 연대하여 원고에게 2024. 3. 31.까지 발생한 연체 차임 및 관리비, 무단 점유로 인한 차임 및 관리비 상당 부당이득금 합계 128,162,095원을 지급하고, 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

한편 피고 C은 위 연체 차임 및 관리비, 부당이득금 채무 중 1억 원은 임대차보증금에서 공제되어야 한다고 항변하는바, 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 임차목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는 모든 채무를 담보하는 것이고, 임대차보증금 1억 원에서 위 채무가 공제되어야 한다는 것에는 원고도 다투지 아니하므로, 피고들은 연대하여 원고에게 임대차보증금 1억 원에서 위 128,162,095원을 공제하고 남은 28,162,095원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2024. 4. 20.부터 피고들이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2024. 6. 27.까지는 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 부당이득 반환청구에 대하여

이 사건 임대차계약이 해지되었음에도 피고들은 정당한 권원 없이 이 사건 건물을 점유 사용하고 있으므로, 피고 B과 그 연대보증인 피고 C은 연대하여 원고에게 2024. 4. 1.부터 이 사건 건물 인도 완료일까지 월 차임 및 월 일반관리비 합계 13,806,000원씩의 비율로 계산한 금원 상당의 부당이득을 원고에게 반환할 의무가 있다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 박근정

별지