

의정부지방법원 고양지원 2024. 9. 26 선고 2023가단7280 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이영균

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 온담, 담당변호사 김준호

2. C

변 론 종 결 2024. 8. 22.

판 결 선 고 2024. 9. 26.

주 문

1. 원고에게

가. 피고들은 별지 목록 기재 부동산 중 4층 610.57㎡를 인도하고,

나. 피고 C은 2023. 8. 23.부터 위 인도 완료일까지 월 6,930,000원의 비율에 의한 돈을 지급하고,

피고 B은 피고 C과 공동하여 위 돈 중 5,927,910원과 2023. 10. 23.부터 위 인도 완료일까지 월 6,930,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 그 중 25%는 원고가, 나머지는 피고 B이 각 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 그 중 20%는 원고가, 나머지는 피고 C이 각 부담한다.4 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고들은 공동하여 원고에게 2023. 8. 23.부터 별지 목록 기재 부동산 중 4층 610.57㎡의 인도 완료일까지 월 693만 원의 비율에 의한 돈을 지급하고, 34,237,350원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016년경 별지 목록 기재 부동산 중 4층 610.57㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 임대하는 계약(이하 ‘제1임대차계약’이라 한다)을 피고 B와 체결하면서, 기간을 2016. 10. 28.부터 2018. 10. 27.까지로, 보증금을 8,000만 원으로, 월임료를 630만 원(부가가치세 별도)으로 정하였고, 그 후 피고 B은 이 사건 건물에서 ‘D’이라는 상호로 스크린 야구장(이하 ‘이 사건 야구장’이라 한다)을 운영하였다.

나. 피고 B은 E과 이 사건 야구장을 동업으로 운영하였는데, 원고는 제1임대차계약을 묵시적으로 갱신하여 오던 중 2020년경 이 사건 건물에 관하여 E과 임대차계약(이하 ‘제2임대차계약’이라 한다)을 체결하면서, 기간을 2020. 3. 9.부터 2022. 3. 8.까지로, 보증금을 8,000만 원으로, 월임료를 630만 원(부가가치세 별도)으로 정하였다.

다. 그 후 E은 2023. 8. 23. 이 사건 야구장의 동업관계에서 탈퇴하고 그때부터 현재까지 피고 C이 피고 B과 이 사건 야구장을 동업으로 운영하고 있다.

라. 한편 원고는 2022년경 피고 B, E 등을 상대로 의정부지방법원 고양지원 2022가합67호로 건물명도 등 청구 소송을 제기하였는데, 그 청구원인은 피고 B은 제1임대차계약에 따른 차임(2018. 10.분부터 2020. 3.분까지 18개월분으로서 부가가치세 포함하여 합계 114,231,290원)을 연체하였고, E은 제2임대차계약에 따른 차임(2020. 3.분부터 2021. 12.분까지 22개월분으로서

부가가치세 포함하여 합계 188,433,650원)을 연체하였다는 것이었다.

마. 위 소송에서 2022. 9. 16. 조정(이하 ‘별건 조정’이라 한다)이 성립되었는데, 그 내용은 피고 B, E 등은 연대하여 원고에게 임대료 135,429,290원과 관리비 9,638,620원의 합계 145,067,910원을 지급하되, 2022. 10. 31.까지 45,067,910원을 지급하고, 2022. 10.부터 2026. 11.까지 매월 말일에 200만 원씩 분할하여 지급하며, 만약 2022. 10. 31.까지 45,067,910원을 지급하지 아니하거나 나머지 분할지급금을 2회분 이상 지급하지 아니한 경우에는 기한의 이익을 상실하고 남은 돈을 일시에 지급한다는 것이었다.

바. 피고 B과 E 등은 별건 조정에서 정한 지급금 중 2023. 6. 2.까지 합계 7,300만 원만을 지급하였고 그 후에는 더 이상 지급하지 아니하였으며, 피고 B과 E은 2023. 8. 23. 이후의 제2임대차계약에 따른 월임료도 지급하지 아니하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1~7, 9호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 임대차계약의 변동과 해지

위 기초사실에 의하면 원고는 피고 B과 제1임대차계약을 체결하여 묵시적으로 갱신하여 오던 중 E과 제2임대차계약을 체결하면서 제1임대차계약은 종료되었고, 그 후 제2임대차계약은 2022. 3. 9.부터 2024. 3. 8.까지 묵시적으로 갱신되었다고 할 것이다.

그리고 E은 제2임대차계약에 따른 2023. 1. 이후의 월임료도 지급하지 아니하였고, 이에 원고는 2023. 9. 21. E에게 제2임대차계약을 해지한다는 취지의 내용증명을 보낸 사실은 다툼이 없거나 갑9호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다.

따라서 제2임대차계약은 원고의 해지 의사표시에 의하여 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 인도청구와 부당이득반환청구

앞에서 본 바에 의하면 제2임대차계약이 적법하게 해지되었고 피고들이 공동으로 이 사건 건물을 점유하여 사용하고 있으므로, 피고들은 특별한 사정이 없는 한, 공동하여 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 원고가 구하는 바에 따라 피고들이 이 사건 건물을 공동으로 점유하여 사용하기 시작한

2023. 8. 23.부터 위 인도 완료일까지 월임료 693만 원(부가가치세 포함) 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 미납 관리비 청구

원고는 피고들이 이 사건 야구장을 공동으로 운영하고 있으므로 2023. 8.부터 2024. 5.까지의 미납 관리비를 지급할 의무가 있다고 주장한다.

피고들이 2023. 8. 23.부터 이 사건 야구장을 공동으로 운영하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같으나, 앞에서 본 바와 같이 제1임대차계약은 종료하였고 제2임대차계약의 임차인은 E이므로 임차인이 아닌 피고들이 이 사건 건물을 점유, 사용하고 있다는 이유만으로 관리비를 지급할 의무가 있다고 볼 수는 없고 달리 피고들의 관리비 지급 의무를 인정할 근거가 없다.

따라서 원고의 주장은 이유 없다.

4. 피고 B의 항변에 관한 판단

가. 피고 B의 항변

피고 B은 제1임대차계약의 보증금으로 8,000만 원을 원고에게 지급하였고, E은 제2임대차계약의 보증금 8,000만 원 중 4,000만 원을 원고에게 지급하였는데 그 후 E이 동업관계에서 탈퇴하게 되자 피고 B이 E에게 보증금 4,000만 원을 반환하였다. 따라서 피고 B은 원고에게 1억 2,000만 원의 보증금반환채권이 있으므로 원고가 청구하는 돈을 위 보증금에서 공제하여야 한다.

나. 판단

원고가 피고 B으로부터 제1임대차계약의 보증금으로 8,000만 원을, E으로부터 제2임대차계약의 보증금으로 4,000만 원을 각 지급받은 사실은 다툼이 없다.

그런데 위 4,000만 원은 E과의 제2임대차계약에 기한 보증금으로서 이 보증금에서 피고 B의 차임 상당 부당이득반환금액을 공제할 수는 없으므로, 이와 관련한 피고 B의 항변은 더 살필 필요 없이 이유 없다.

그리고 원고는 피고 B에게 제1임대차계약에 따른 보증금으로 8,000만 원을 반환할 의무가 있으므로 특별한 사정이 없는 한 위 보증금에서 피고 B의 차임 상당 부당이득반환금액을 공제함이 상당하다. 그런데 이에 대하여 원고는 별건 조정에서 정한 지급금 중 미지급 부분을 먼저 공제하여야 한다고 주장하는바, 앞에서 보았듯이 피고 B은 별건 조정에서 정한 지급금 145,067,910원 중 2023. 6. 2.까지 합계 7,300만 원만을 지급하였고 그 후에는 더 이상 지급하지 아니하여 기한을 이익을 상실하였으므로 남은 지급금 72,067,910원(= 145,067,910원 - 7,300만 원)을 위 보증금에서 먼저 공제하여야 하므로 위 주장은 이유 있다. 따라서 위 보증금 8,000만 원에서 위 72,067,910원을 공제하면 보증금 7,932,090원이 남게 되는데, 앞에서 본 피고 B의 차임 상당 부당이득반환채무액 중 2023. 8. 23.부터 2023. 10. 22.까지 2개월 분 13,860,000원(= 6,930,000원 × 2)에서 7,932,090원을 공제하면 5,927,910원이 남는다.

다. 소결론

따라서 피고 B은 원고에게 차임 상당 부당이득반환으로서 5,927,910원과 2023. 10. 23.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 월 693만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

따라서 원고에게, 피고들은 이 사건 건물을 인도하고, 피고 C은 2023. 8. 23.부터 위 인도 완료일까지 월 693만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 B은 피고 C과 공동하여 위 돈 중 5,927,910원과 2023. 10. 23.부터 위 인도 완료일까지 월 693만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 각 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 박무영

별지