

의정부지방법원 남양주지원 2024. 5. 30 선고 2023가단4817 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

변 론 종 결 2024. 4. 18.

판 결 선 고 2024. 5. 30.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B, C은 연대하여 별지 목록 1 기재 부동산을 인도하고,

나. 피고 D, E는 연대하여 별지 목록 2 기재 부동산을 인도하라.

2. 원고에게,

가. 피고 B, C은 연대하여 2023. 6. 7.부터 위 1의 가항 기재 부동산 인도일까지 월 2,720,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 D, E는 연대하여 2023. 6. 5.부터 위 1의 나항 기재 부동산 인도일까지 월 8,280,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고들은 연대하여 원고에게 24,207,126원을 지급하라.

- 4. 소송비용은 피고들이 부담한다.
- 5. 제1 내지 3항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 목록 1, 2 기재 각 부동산(이하 별지 목록 1 기재 각 부동산을 ‘이 사건 1 부동산’이라 하고, 별지 목록 2 기재 각 부동산을 ‘이 사건 2 부동산’이라 한다)은 원고 소유이다.

나. 피고들은 이 사건 1, 2 부동산에 관하여 위 각 부동산의 소유자였던 F과 사이에 임대차계약을 체결하였는데, 2023. 6. 4. F과 피고들이 정산한 결과 피고들이 F에게 미지급한 차임 및 관리비가 합계 46,307,126원으로 확정되었다(3개월 미납 차임 합계 36,300,000원, 5월 말일부터 6.

4.까지의 차임 2,016,666원, 미납관리비 대납액 7,990,460원). F은 2023. 6. 7. 피고들에 대한 위 미지급 차임 및 관리비 채권을 원고에게 양도하였고, 피고들은 F과 원고 사이의 채권양도양수계약에 첨부된 채무 상환계획서에 서명하였다.

다. 원고는 2023. 6. 7. 피고 B, C과 사이에 이 사건 1 부동산에 관하여 임대차 기간 2023. 6. 5.부터 2026. 1. 31.까지, 보증금 25,000,000원, 차임 월 2,720,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다(특약에서 피고 B, C은 원고에게 기존 연체차임 8,976,000원 및 미납관리비 7,990,460원을 차임과 별도로 상환하기로 정하였다). 원고는 2023. 6. 7. 피고 D, E와 사이에 이 사건 2 부동산에 관하여 임대차 기간 2023. 6. 5.부터 2026. 1. 31.까지, 보증금 75,000,000원,

차임 월 8,280,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다(특약에서 피고 D, E는 원고에게 기존 연체차임 27,324,000원 및 미납관리비 7,990,460원을 차임과 별도로 상환하기로 정하였다)라. 피고들은 원고에게 2023. 6. 30. 12,100,000원을, 2023. 7. 5. 5,000,000원을, 2023. 7. 15. 5,000,000원을 납부하여 위 양수된 채권에 대하여 일부 변제한 이외에 2023. 6. 7.부터 이 사건 변론종결일 현재까지 원고에게 차임을 지급하지 않고 있다.

마. 피고들은 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 1, 2 건물에서 체육시설을 운영하고 있다.

바. 원고는 피고들을 상대로 3개월 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 별지 1, 2 건물에 대한 각 임대차계약을 해지한다는 내용의 이 사건 소를 제기하였고, 그 소장이 피고들에게 각 송달되었다(피고 B 2023. 10. 26., 피고 C 2023. 12. 3., 피고 D 2023. 10. 26., 피고 E 2023. 12. 3.).

[인정근거] 갑 제1 내지 11호증의 4, 변론 전체의 취지

2. 판단

위 인정사실에 의할 때, 피고들은 원고에게 이 사건 변론종결일 기준으로 3기 이상의 차임을 지급하지 않았으므로(피고들은 이 사건 소장 부분 송달 당시에 3기 이상의 차임 연체 사실이 없다고 항변하였으나, 이 사건 변론종결일 기준으로는 3기 이상의 차임 연체 사실이 넉넉히 인정된다), 이 사건 1, 2 각 건물에 관한 원고와 피고들 사이의 각 임대차계약은 적법하게 해지되었다. 따라서 원고에게, 피고 B, C은 연대하여 별지 목록 1 기재 부동산을 인도하고, 연대하여 임대차기간 시작일이자 차임 연체일인 2023. 6. 5.부터 위 부동산 인도일까지 월 2,720,000원의 비율로 계산한 차임 또는 차임 상당 부당이득을 반환할 의무를 부담하고, 피고 D, E는 연대하여 별지 목록 2 기재 부동산을 인도하고, 연대하여 임대차기간 시작일이자 차임 연체일인 2023. 6. 5.부터 위 부동산 인도일까지 월 8,280,000원의 비율로 계산한 차임 또는 차임 상당 부당이득을 반환할 의무를 부담한다. 한편, 피고들은 보증금반환과의 동시이행 항변을 하지 않았고, 원상회복 비용을 감안할 때 원고가 피고들에게 반환하여야 할 보증금 액수가 특정되지도 않았으므로, 이는 고려하지 않는다. 다음으로, 피고들은 인정사실과 같이 F에게 미납한 차임 및 관리비를 연대하여 원고에게 변제하기로 하였는데(원고와 피고들 사이에 작성한 임대차계약서에는 별지 1, 2 부동산별로 금액이 나뉘져

있으나 그 경우에도 관리비는 연대부담 방식으로 기재되어 있고, 피고들이 서명한 원고와 F 사이의 채권양도양수계약서상 상환계획서에는 별지 1, 2 부동산별로 금액이 나뉘져 있지 않으므로 피고들이 연대하여 위 금원을 원고에게 지급하기로 한 것으로 해석한다), 인정사실 기재와 같이 피고들은 일부만을 지급하였으므로, 피고들은 원고에게 연대하여 채무 잔액 24,207,126원을 지급할 의무를 부담한다. 원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 류영재

별 지 목 록 2.

건물의 표시 경기도 남양주시 동

<도로명주소> 경기도 남양주시

① 전유부분의 건물의 표시 건물 번호 :

건물 내역 : 철근콘크리트구조

면 적 : 142.85㎡

② 전유부분의 건물의 표시 건물 번호 :

건물 내역 : 철근콘크리트구조

면 적 : 103.81㎡

③ 전유부분의 건물의 표시 건물 번호 :

건물 내역 : 철근콘크리트구조

면 적 : 126.69㎡

④ 전유부분의 건물의 표시 건물 번호 :

건물 내역 : 철근콘크리트구조

면 적 : 104.88㎡

