

전주지방법원 2024. 9. 4 선고 2022가단38293 판결 [건물명도등]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2024. 8. 14.

판 결 선 고 2024. 9. 4.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,

나. 21,249,973원 및 그 중 14,461,410원에 대하여 2024. 5. 1.부터 2024. 7. 17.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급 하고,

다. 2024. 5. 1.부터 위 가항 기재 부동산 인도 완료일까지 매월 2,750,000원의 비 율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다1).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 3. 1. 피고와 원고 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 하고, 개별적으로 지칭할 때는 동, 호수로 특정한다)과 D아파트 E동 F호, E동 G호 합계 13세대 아파트, H 소유인 6세대 아파트 및 I 소유인 2세대 아파트에 관하여 임대차보증금 14,000,000원, 차임 각 세대당 월 230,000원(후불)으로 정하여 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 이 사건 임대차계약은 2020년, 2021년, 2022년 3회 연장되었고, 2020년 연장시에 피고는 원고에게 임대차보증금 8,500,000원을 추가로 지급하였고, 차임이 세대당 월 250,000원으로 인상되었다. 피고가 지급한 임대차보증금 합계 22,500,000원은 원고 소유 13세대에 13,619,145원(1세대 당 1,047,627원), H 소유 6세대에 4,500,000원, I 소유 2세대에 4,380,855원이 각 배분되었다.

다. 이 사건 임대차계약 체결 당시 J동 K호와 E동 L호를 제외한 나머지 세대에 관한 계약의 차임에 관한 특약사항으로 ‘계약서에 명시된 입금일 이후 3일 연체시 매월 연체료 일괄적으로 30,000원씩 부과한다’고 정하였고, M동 N호에 관한 계약의 특약사항으로 ‘장기수선충당금은 임차인에게 반환되지 않는다’라고 정하였다.

라. E동 F호에 대한 계약은 2020. 4. 14. 종료되었다. 2020년 계약 연장시에는 위와 같이 계약이 종료된 E동 F호를 제외한 나머지 12세대에 관한 계약의 특약사항으로 ‘장기수선충당금은 임차인에게 반환되지 않는다’라고 정하였다.

마. E동 G호에 대한 계약은 2020. 10. 20. 종료되었다. 2021년 계약 연장시에는 위와 같이 계약이

종료된 E동 G호를 제외한 나머지 11세대에 관한 계약의 특약사항으로 '계약서에 명시된 입금일 이후 3일 연체시 매월 연체료 30,000원을 부과한다'고 정하고, '장기수선충당금은 임차인에게 반환하지 않는다'고 정하였다.

바. 2022년 계약 연장시에는 남은 11세대에 관한 계약의 특약사항으로 '장기수선충당금은 따로 반환하지 않는다'라고 정하였다.

사. 피고가 2019. 3.부터 2024. 4. 30.까지 원고에게 미납한 차임 등 합계는 30,133,011원이고, 연체료는 6,788,563원이다. 원고가 피고에게 반환하여야 할 임대차보증금은 13,619,151원이고, 장기수선충당금은 2,052,450원이다(구체적인 각 세대별 내역은 별지 표 기재와 같다).

아. 피고가 이 사건 임대차계약에서 정한 차임을 3기 이상 지급하지 아니하였으므로, 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2023. 1. 6. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 아파트 인도청구에 관하여

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 3기 이상 차임 연체를 이유로 한 원고의 해지 의사표시에 따라 2023. 1. 6. 적법하게 해지되어 종료되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지에 따른 원상회복으로 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

나. 연체 차임 등 청구에 관하여

1) 이 사건 임대차계약이 종료된 이후에도 피고가 이 사건 아파트를 계속 점유하면서 사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인데, 이 사건 임대차계약의 차임이 2,750,000원(부가가치세 포함)이고, 이 사건 임대차계약 종료 이후의 차임도 같은 금액일 것으로 추인되므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 종료 이후 이 사건 아파트 인도 완료일까지 월 2,750,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고가 2019. 3.부터 2024. 4. 30.까지 미납한 차임과 차임 상당의 부당이득금의 합계는 30,133,011원이고, 위 차임 등 합계에서 원고가 공제의 의사표시를 한 임대차보증금 13,619,151원과 피고에게 반환해야 할 장기수선충당금 2,052,450원을 뺀 나머지 금액은 14,461,410원이므로, 피고는 원고에게 임대차보증금 등을 공제한 남은 차임 14,461,410원과 연체료 6,788,563원 합계 21,249,973원 및 그 중 14,461,410원에 대하여 최종 연체 차임 등 계산일 다음날인 2024. 5. 1.부터 이 사건 2024. 7. 8.자 청구취지 변경신청서 부분 송달일인 2024. 7. 17.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 2024. 5. 1.부터 이 사건 아파트 인도 완료일까지 매월 2,750,000원(부가가치세 포함)의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 노미정

별지

1) 원고는 2024. 4. 30.까지의 연체 차임 등을 계산하여 청구하고 있으므로 위 연체 차임에 대한 지연손해금은 그 다음날부터 구하는 것으로 보이므로, 원고의 2024. 7. 8.자 청구취지 및 청구원인변경신청서의 청구취지를 위와 같이 선회한다.