

울산지방법원 2024. 11. 27 선고 2024가단1292 판결 [건물명도등]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 11. 6.

판 결 선 고 2024. 11. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 24,063,000원과, 그 중 1,760만 원에 대하여 2024. 3. 20.부터, 6,463,000원에 대하여 2024. 8. 29.부터, 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

가. 다음의 사실은 당사자 사이에 다툼 없거나, 갑 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 인정한다.

(1) 원고는 2022. 7. 23. 피고에게 원고 소유의 울산 남구 C건물 D호(이하 ‘이 사건 호실’이라고 한다)를 보증금 1,000만 원, 월 차임 110만 원(매월 1일 선불 지급, 관리비 별도), 기간 2022. 9. 1.부터 2024. 8. 31.까지로 각 정하여 임대하였다.

(2) 피고는 2022. 9. 1.부터 이 사건 호실에 입주하여 사용하였는데, 2022. 10. 1.부터의 월 차임을 전혀 지급하지 않고 있다.

(3) 원고는 이 사건 소장 송달로써 피고가 2기 이상의 차임을 연체하였음을 이유로 이 사건 호실에 관한 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였다. 이 사건 소장은 2024. 3. 19. 피고에게 송달되었다.

(4) 이 사건 호실에 대하여는 2023. 10. 6. 채권자 E조합의 신청에 의한 임의경매개시결정이 내려졌다(울산지방법원 F). 위 경매절차에서 G이 2024. 8. 29. 매각대금을 완납하여 이 사건 호실의 소유권을 취득하였다.

나. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 호실에 대한 임대차계약은 2024. 3. 19. 해지되었다고 판단되므로, 피고는 원고에게 2022. 10. 1.부터 2024. 1. 31.까지 16개월분의 미납 월 차임 합계 1,760만 원(= 110만 원 × 16개월)과 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 송달 다음날인 2024. 3. 20.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 또한 피고는 원고에게 2024. 2. 1.부터 원고가 소유권을 상실하기 전날인 2024. 8. 28.까지 6개월 28일간의 미납 월차임 또는 그 상당 부당이득 합계 7,593,548원(= 110만 원 × 6개월 + 110만 원 × 28일/31일, 원 미만 버림) 중 원고가 구하는 6,463,000원과 이에 대하여 원고가 구하는 2024. 8. 29.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고는 2개월 이상의 미납 차임을 변제하였다고 항변하나, 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 항변은 이유 없다.

나. 피고는 이 사건 호실의 관리비가 너무 많이 나와서 그 해결을 원고에게 요구하였으나 원고가 해결해주지 않았으므로 차임 미납에 피고의 귀책사유가 없다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없고 받아들이지 않는다.

다. 피고는 이 사건 호실에 에어컨 수리, 리모콘, 변기와 배수구, 환풍기에 문제가 있어 언급하였으나 금액을 받지 못하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없고 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 받아들인다.

판사 이준영