

의정부지방법원 2024. 7. 26 선고 2023나224663 판결 [건물명도 등]

재판경과

의정부지방법원 2024. 7. 26 선고 2023나224663 판결

의정부지방법원 고양지원 2023. 11. 9 선고 2023가단6652 판결

전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 C

소송대리인 법무법인 현율, 담당변호사 고채경

변론종결 2024. 7. 5.

판결선고 2024. 7. 26.

제1심판결 의정부지방법원 고양지원 2023. 11. 9. 선고 2023가단6652 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 18,400,000원과 이에 대한 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 4,500,000원과 2023. 8. 27.부터 위 부동산의 인도 완료일까지 월 1,800,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라는 판결을 구함.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다는 판결을 구함.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 7. 5. 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 임대보증금은 20,000,000원, 월 차임은 1,800,000원, 기간은 2018. 7. 5.부터 2020. 7. 4.까지로 각 정하여 임대하기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고서 피고에게 이 사건 건물을 인도하였고, 피고는 이 사건 건물에서 일반음식점을 운영하여 오고 있다.

나. 피고가 원고에게 지급한 차임액과 연체 차임액 등을 정리하면 아래 표와 같다.

(금액 단위 : 만 원)

연월	매월 26일 지급해야 할 차임(A)	실제 지급한 차임			연체차임 (A-B)
		날짜	금액	누계액(B)	
2018년 8월	180	-	-	0	180
9월	360	7일	180	180	180
10월	540	1일	180	360	180
		29일	180	540	0
11월	720	29일	180	720	0
12월	900	29일	180	900	0
2019년 1월	1,080	29일	180	1,080	0
2월	1,260	-	-	1,080	180
3월	1,440	12일	100	1,180	260
		28일	180	1,360	80
4월	1,620	-	-	1,360	260
5월	1,800	29일	180	1,540	260
6월	1,980	-	-	1,540	440

7월	2,160	2일	180	1,720	440
8월	2,340	1일	180	1,900	440
		31일	180	2,080	260
9월	2,520	30일	180	2,260	260
10월	2,700	31일	180	2,440	260
11월	3,060	30일	180	2,800	260
12월	3,060	30일	180	2,800	260
2020년 1월	3,240	28일	180	2,980	260
2월	3,420	-	-	2,980	440
3월	3,600	2일	100	3,080	520
4월	3,780	3일	100	3,180	600
5월	3,960	6일	150	3,330	630
		31일	180	3,510	450
6월	4,140	-	-	3,510	630
7월	4,320	1일	180	3,690	630
8월	4,500	7일	100	3,790	710
		13일	80	3,870	630
		31일	100	3,970	530
9월	4,680	-	-	3,970	710
10월	4,860	5일	180	4,150	710
11월	5,040	9일	180	4,330	710
12월	5,220	-	-	4,330	890
2021년 1월	5,400	-	-	4,330	1,070
2월	5,580	-	-	4,330	1,250
3월	5,760	31일	180	4,510	1,250
4월	5,940	-	-	4,510	1,430
5월	6,120	8일	150	4,660	1,460
6월	6,300	4일	180	4,840	1,460
7월	6,480	9일	180	5,020	1,460
8월	6,660	3일	150	5,170	1,490
9월	6,840	30일	100	5,270	1,570
10월	7,020	-	-	5,270	1,750
11월	7,200	30일	180	5,450	1,750
12월	7,380	31일	180	5,630	1,750
2022년 1월	7,560	31일	100	5,730	1,830
2월	7,740	28일	150	5,880	1,860
3월	7,920	-	-	5,880	2,040
4월	8,100	1일	150	6,030	2,070
5월	8,280	2일	180	6,210	2,070
6월	8,460	30일	180	6,390	2,070
7월	8,640	-	-	6,390	2,250
8월	8,820	5일	180	6,570	2,250
9월	9,000	8일	180	6,750	2,250
10월	9,180	11일	180	6,930	2,250
11월	9,360	10일	180	7,110	2,250

12월	9,540	10일	180	7,290	2,250
2023년 1월	9,720	12일	180	7,470	2,250
2월	9,900	10일	180	7,470	2,250
3월	10,080	10일	180	7,830	2,250
4월	10,260	13일	180	8,010	2,250
5월	10,440	15일	180	8,190	2,250
		18일	500	8,690	1,750
6월 12일 기준	10,440			8,690	1,750

다. 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 오던 중, 원고는 2023. 6. 9. 피고에게 내용증명 우편을 통하여 피고의 월 차임 연체액이 위 임대차계약상의 3기분 차임액 이상에 달하였음을 이유로 이 건 임대차계약을 해지하겠다는 내용의 통지를 하였고, 위 해지통지서는 2023. 6. 12. 피고에게 도달되었다.

라. 피고는 이 사건 항소심 변론종결일까지 이 사건 건물을 점유하며 사용·수익하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장과 이에 대한 판단

가. 건물 인도청구에 관하여

원고는 먼저, 피고가 이 사건 임대차계약상 3기분 이상의 차임을 연체함에 따라, 그와 같은 사유로 원고가 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통지를 하였으니, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도하여야 한다고 주장한다.

상가건물 임대차보호법(이하 상가임대차법이라 한다) 제10조의8 규정에 의하면, 임대인은 임차인의 차임 연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 그 임대차계약을 해지할 수 있는바, 다만 상가임대차법 제10조의9 규정에 의할 때, 2020. 9. 29.부터 2021. 3. 28.까지의 6개월 동안 연체한 차임액은 위 법 제10조의8 규정에 따른 계약 해지의 사유가 되는 차임 연체액에 해당한다고 할 수 없다.

원고가 2023. 6. 9. 피고에게 이 사건 임대차계약상 3기분 이상의 차임을 연체하였음을 이유로 위 임대차계약 해지의 통지를 하여 그 통지가 2023. 6. 12. 피고에게 도달된 사실, 위 해지통지가 피고에게 도달된 당시 피고의 월 차임 연체액이 합계 17,500,000원인 사실은 위에서 인정한 바와 같은바, 위 연체 차임 합계액에서 상가임대차법 제10조의9 규정이 적용되는 동안의 연체 차임인

2020년 10월분부터 2021년 3월분까지의 합계액 10,800,000원{1,800,000원 × 6개월. 위에서 본 바와 같이, 실제로는 피고가 2020년 10월과 11월, 2021년 3월에 각 월 차임 상당 1,800,000원(합계 5,400,000원)을 지급하였으나, 2020. 9. 26.까지 이미 연체된 월 차임 합계액이 7,100,000원에 이른 상황이었으므로, 위 각 1,800,000원은 순차로 전부 위 연체차임 7,100,000원의 변제에 충당되어, 결국 피고는 위 법 제10조의9 규정이 적용되는 기간 동안 계속 그 시기의 차임을 연체한 것이 된다.}을 공제하더라도, 위 해지통지 시점에 이르러 피고가 연체한 차임은 3기분 차임액인 5,400,000원을 초과하는 6,700,000원(17,500,000원 - 10,800,000원)에 이르는 점은 계산상 명백하므로, 이 사건 임대차계약은 원고의 이 사건 해지통지가 피고에게 도달된 2023. 6. 12. 적법하게 해지되어 종료되었다고 할 것이어서, 임차인인 피고는 임대인인 원고에게 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 연체차임 및 차임 상당 부당이득반환 청구에 관하여

1) 연체차임 지급 의무

피고가 이 사건 임대차계약에서 정한 월 차임을 2018. 8. 26. 지급분부터 연체하기 시작하여 그 이후 2023. 5. 26. 지급분까지 합계 17,500,000원을 연체하였을 뿐만 아니라 그 이후 이 사건 임대차계약이 종료된 2023. 6. 12.까지의 차임도 연체하고 있는 사실은 위에서 인정한 바와 같은바, 피고는 원고에게 위 2023. 5. 26. 지급분까지 합계 17,500,000원과 그 이후 2023. 6. 12.까지 17일간의 차임 987,096원(1,800,000원 × 17/31. 원미만 버림) 중 원고가 구하는 900,000원(원고는 위 17일간의 차임의 액수가 987,096원임에도 900,000원의 지급만을 구하고 있기는 하나, 뒤에 보는 바와 같이 원고가 이 사건 임대차계약 종료 이후의 피고의 부당이득의 반환을 구하면서 2023. 6. 13.부터 당초 이 사건 임대차계약에 따른 월 차임 산정 기간인 2023. 6. 26.까지의 14일간의 차임 상당 부당이득액을 다시 900,000원으로 보아 피고의 부당이득을 산정하고 있는 점, 권원 없이 부동산을 사용한 것에 따른 부당이득액은 통상 차임 상당액이라고 볼 수 있는 점 등을 감안하여, 위 17일간의 미지급차임을 원고가 구하는 대로 그 중 900,000원으로 인정하되 그 나머지 부분은 그 이후의 차임 상당 부당이득액 부분에 포함시켜 인정하기로 한다.)을

합한 18,400,000원(17,500,000원 + 900,000원)과 이에 대한 이 사건 소장부분 송달일 다음 날인 2023. 9. 9.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 부당이득 반환의무

이 사건 임대차계약이 2023. 6. 12. 해지되어 종료된 사실, 피고가 이 사건 항소심 변론종결시까지 이 사건 건물을 사용·수익하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 이 사건 건물을 점유할 정당한 권원이 있음을 주장·증명하지 않고 있는 이 사건에서 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 건물을 점유·사용하여 이득을 얻고 이로 인하여 원고에게 그 이득 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 2023. 6. 13.부터 이 사건 건물을 인도할 때까지 이 사건 건물의 사용에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다.

피고가 반환할 부당이득액의 범위에 관하여 보건대, 통상 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 이 사건 건물에 대한 월 차임은 1,800,000원인 사실은 앞서 인정한 바와 같고 2023. 6. 12. 이후의 월 차임 역시 위 1,800,000원일 것으로 추인된다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지 다음 날인 2023. 6. 13.부터 2023. 6. 26.까지 14일 동안의 차임 상당액 900,000원(위에서 본 바와 같은 경위로 위 금액에 미지급차임 중 일부가 포함된 것으로 봄)과 2023. 6. 27.부터 2023. 8. 26.까지 2개월간의 차임 상당액 3,600,000원을 합한 4,500,000원(900,000원 + 3,600,000원)을 지급하고, 2023. 8. 27.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 월 1,800,000원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김춘호, 판사 박광우, 판사 황병헌

별지