

인천지방법원 2024. 4. 17 선고 2023가단7675 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2024. 3. 27.

판 결 선 고 2024. 4. 17.

주 문

1. 피고는 원고로부터 3,579,630원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지목록 기재 부동산을 인도하고, 2024. 2. 4.부터 위 인도완료일까지 월 85만 원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

갑제1호증 내지 갑제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2020. 9. 14.

피고에게 별지목록 기재 부동산(이하 이 사건 부동산이라 한다)을 임대차보증금 2천만 원, 월 임료 85만 원, 기간 2022. 11. 5.까지로 정하여 임대(이하 이 사건 임대차라 한다)한 사실, 피고가 임료 2회 이상 연체하여 원고는 이 사건 소장 부분 송달(2023. 8. 12. 도달)로 이 사건 임대차를 해지할 뜻을 통지한 사실이 인정된다.

2. 판단

가. 임대차의 종료 및 이 사건 부동산의 인도 의무

위 기초사실에 의하면, 이 사건 임대차는 적법하게 해지되었다 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 연체임료 및 관리비의 공제 및 동시 이행

갑제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2024. 2. 3. 기준 연체임료 및 임료 상당 부당이득은 12회에 달하여 10,200,000원에 이르고 이후 현재까지 계속하여 임료는 연체되고 있으며, 2024. 1. 31. 기준 미지급 관리비는 6,220,370원인 사실이 인정되는바, 이는 임대차보증금 2천만 원에서 공제되어야 한다.

그러므로, 피고는 원고로부터 3,579,630원(계산 : 20,000,000원 - 10,200,000원 -

6,220,370원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산을 인도하고, 2024. 2. 4.부터 위 인도완료일까지 월 85만 원의 비율에 의한 금원을 부당이득으로 지급할 의무가 있다.

다. 보일러 설치비 등

피고는 원고가 이 사건 부동산의 누수를 방치하고 화장실과 보일러를 수리하지 아니하여 피고가

임대차 기간 중 보일러 교체비, 화장실 수리비를 지출¹⁾ 하였다면서 이를 감안하여 줄 것을 구하므로 살피건대, 이를 필요비 또는 유익비 지출에 관한 주장으로 선해한다 하여도, 갑제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 계약 당시 ‘임차인은 원상으로 회복하여 반환할 것’을 약정(제5조)한 사실이 인정되는바, 이는 결국 필요비 또는 유익비 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지로 볼 것이어서 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김지영

별지

1) 피고는 이 사건 임대차계약을 해지할 뜻을 담은 이 사건 소장 부분을 송달 받자 청구 기각만을 구하고 구체적 답변도 제출하지 아니한 상태에서 2023. 10.경 화장실 공사를 하고, 2024. 1. 8. 보일러를 교체하였다.