

수원지방법원 평택지원 2024. 11. 29 선고 2024가단2499 판결 [건물명도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2024. 11. 15.

판결 선고 2024. 11. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
나. 2,370,290원을 지급하고,
다. 2024. 3. 5.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 1,100,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 기록상 명백하거나, 갑 제1호증, 갑 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 원고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 2023. 11. 3. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금을 20,000,000원, 차임을 월 1,000,000원(매월 5일 선불), 임대차기간을 2023. 11. 5.부터 2025. 11. 5.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하면서 특약사항 제2항으로 다음과 같이 정하였다.

2. 본 계약은 보증금 20,000,000원에 차임 월 1,000,000원으로, 최초 6개월만 10,000,000원에 1,100,000원이고, 2024. 5. 5.부터는 원안대로 한다. 따라서 2024. 5. 5.까지 임차인은 미교부 보증금 10,000,000원을 임대인에게 교부하고 이때부터 월세 1,000,000원으로 감액 조정하여 지급한다.

다. 피고는 원고에게 위 특약사항에 따라 임대차보증금 중 10,000,000원을 지급하고 원고로부터 이 사건 부동산을 인도받아 사용·수익하였다.

라. 피고는 원고에게 2024. 3. 4.까지의 차임만을 지급하고 그 이후의 차임을 지급하지 않고 있고, 2024. 5. 5.에 지급하기로 한 나머지 임대차보증금 10,000,000원을 지급하지 않고 있다.

마. 원고는 2024. 7. 11. 3기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사가 표시된 이 사건 소를 제기하였고, 이 사건 소장 부분은 2024. 7. 24. 피고에게 도달하였다.

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 건물인도 청구에 대하여

살피건대, 피고가 원고에게 2024. 3. 5.부터의 차임을 지급하지 않았고, 이에 원고가 3기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사가 표시된 이 사건 소를 제기하여 이 사건 소장 부분이 2024. 7. 24. 피고에게 도달한 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같은바, 위 인정사실에

의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 차임 지급의무 위반을 이유로 한 원고의 해지 통고에 의하여 2024. 7. 24.경 해지되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 연체 관리비 및 도시가스요금 청구에 대하여

살피건대, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 부동산을 사용·수익하면서 이 사건 부동산에 부과된 2023. 11.부터 2024. 5.까지의 관리비 합계 1,611,290원(연체료 포함)을 납부하지 않고 있고, 이 사건 부동산에 부과된 2023. 12.부터 2024. 7.까지의 도시가스요금 759,000원(가산금 포함)을 납부하지 않고 있는 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 위 연체 관리비 및 도시가스요금 합계 2,370,290원(= 연체 관리비 1,611,290원 + 연체 도시가스요금 759,000원)을 지급할 의무가 있다.

다. 연체 차임 및 차임 상당 부당이득반환 청구에 대하여

살피건대, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약을 체결하면서 임대차보증금을 10,000,000원만 지급한 상황에서의 차임을 월 1,100,000원(매월 5일 선불)으로 약정한 사실, 피고가 이 사건 부동산을 사용·수익하면서 원고에게 2024. 3. 5.부터의 차임을 지급하지 않고 있는 사실, 피고가 2024. 5. 5.에 지급하기로 한 나머지 임대차보증금 10,000,000원을 지급하지 않고 있는 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같고, 이 사건 임대차계약이 2024. 7. 24.경 해지된 사실은 앞에서 본 바와 같으며, 2024. 7. 24. 이후의 차임도 월 1,100,000원일 것으로 추인되므로, 피고가 원고에게 반환하여야 할 연체 차임과 차임 상당 부당이득액은 2024. 3. 5.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 1,100,000원의 비율에 의한 금원이 된다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 부동산을 인도하고, 2,370,290원을 지급하고, 2024. 3. 5.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 1,100,000원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사최석문

별지