

의정부지방법원 고양지원 2024. 12. 20 선고 2024가단6482 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 11. 29.

판 결 선 고 2024. 12. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
나. 11,700,000원과 이에 대하여 2024. 9. 3.부터 2024. 12. 20.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다
값는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
다. 2024. 8. 1.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 1,950,000원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가. 다. 항 및 피고는 원고에게 31,700,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

원고는 2020. 5. 16. 피고에게 별지 목록 기재 부동산을 임대차보증금 2,000만 원, 임대차기간 2022. 6. 25.까지 24개월 간, 월 차임 195만 원(부가가치세 별도, 매월 30일에 후불로 지급하기로 한다)으로 정하여 임대한 사실, 위 임대차계약이 갱신된 사실, 피고가 2024. 8. 5.경 원고에게 지급한 195만 원을 감안하고도 피고가 2024. 7.말 현재 월 차임 합계 3,170만 원을 연체한 사실, 원고가 2024. 8. 6. 피고에게 차임 연체를 이유로 위 임대차계약의 해지를 통보한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 위 임대차계약은 2024. 8. 6.경 해지되어 종료하였다. 이에 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 1) 위 부동산을 인도하고, 2) 연체 차임 합계 3,170만 원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2024. 9. 3.부터의 지연손해금을 지급하며, 3) 2024. 8. 1.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 차임 내지 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

피고는, 임대차보증금 2,000만 원과 정산이 필요하고 2024년 8월 차임은 지급하였고 2024년 9월 차임은 2024년 9월 말일에 지급할 예정이라고 주장한다.

우선 지급완료 또는 지급예정인 월 차임 주장에 관하여 보건대, 원고가 2024. 8. 5. 피고로부터 195만 원을 지급받았음을 인정하면서 이를 감안하고도 피고의 2024. 7.말 기준 연체 차임의 합계액이 3,170만 원인 사실은 앞서 인정한 것과 같고, 피고가 2024년 9월 말일에 원고에게 추가로 월 차임을 지급한 사실을 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다음으로 피고의 임대차보증금 2,000만 원과의 정산 주장에 관하여 본다. 위 주장은 임대차보증금반환채권 2,000만 원과의 상계 주장으로 선택할 수 있다. 살피건대, 위 임대차계약이 2024. 8. 6.경 종료되어 피고의 위 임대차보증금반환채권의 변제기가 2024. 8. 6.경 도래함으로써 원고의 위 연체 차임 채권 3,170만 원과 피고의 위 임대차보증금반환채권은 모두 변제기에 도달하여 같은 날 상계적상에 있었다. 피고가 위 양 채권을 상계하고자 한다는 취지의 정산 주장이 기재된 피고의 답변서가 2024. 9. 30. 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하다. 이로써 원고의 위 연체 차임 채권 3,170만 원(연체 차임의 각 매월 말일부터 상계적상일까지의 지연손해금은 원고가 청구하지 않고 있다)은 위 상계적상일에 소급하여 피고의 위 임대차보증금반환채권 2,000만 원과 대등액의 범위에서 소멸하였다. 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

3. 결 론

피고는 원고에게 1) 위 부동산을 인도하고, 2) 상계되고 남은 연체 차임 합계 1,170만 원(= 위 3,170만 원 - 2,000만 원)과 이에 대하여 위 상계적상일 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2024. 9. 3.부터 피고가 그 이행의무의 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 12. 20.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하며, 3) 2024. 8. 1.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 195만 원의 비율로 계산한 월 차임 내지 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최종원

별지