

대전지방법원 천안지원 2024. 6. 11 선고 2023가단6372 판결 [건물명도 등]

## 전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 B

피 고 주식회사 C

변 론 종 결 2024. 5. 28.

판 결 선 고 2024. 6. 11.

## 주 문

1. 피고는 원고로부터 23,197,616원에서 2024. 5. 1.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도완료일까지 월 2,915,000원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 위 부동산을 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고로부터 6,067,616원에서 2024. 1. 1.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도완료일까지 월

2,915,000원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 위 부동산을 인도하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2023. 7. 1. 피고와 사이에, 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 2,650,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2023. 7. 2.부터 2025. 7. 1.까지로 정하여 임대하는 계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하고, 피고에게 이 사건 건물을 인도하였다.

나. 피고는 원고에게 2023. 4.분까지 발생한 차임 22,825,000원을 지급하지 아니하였고, 이 사건 건물에 관하여 2023. 3.분까지 발생한 관리비 3,977,384원을 납부하지 아니하여 원고가 이를 대납하였다.

다. 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약에서 정한 차임을 3기 이상 지급하지 아니하였으므로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 2024. 1. 3. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 3기 이상 차임 연체를 이유로 임대차계약 해지의 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 피고에게 송달되었음이 기록상 명백한 2024. 1. 3. 적법하게 해지되어 종료되었다 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지에 따른 원상회복으로 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

한편 피고는 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 건물을 점유함으로써 원고 소유의 부동산에 관하여 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것인데, 통상 임대차계약 종료 후 부동산을 사용수익함에 따라 임차인이 얻은 부당이득은 임대차계약의 차임과 같은 액수일 것으로 추인되는바, 피고는 원고에게 2023. 5. 1.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 2,915,000원(부가가치세 포함)의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고는 이 사건 건물의 원상복구비용 17,130,000원을 이 사건 임대차계약의 임대차보증금에서 공제하여야 한다고 주장하나, 갑 제6호증의 기재만으로는 이 사건 건물의 원상복구를 위하여 17,130,000원이 소요된다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

#### 나. 소결

따라서 피고는 원고로부터 임대차보증금 50,000,000원에서 미지급 차임 및 대납 관리비 합계 26,802,384원(= 22,825,000원 + 3,977,384원)을 공제한 23,197,616원에서 2024. 5. 1.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 2,915,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

### 3. 결론

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

판사 장영채

별지