

서울서부지방법원 2024. 10. 16 선고 2024가단2374 판결 [건물명도 청구]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

변 론 종 결 2024. 9. 25.

판 결 선 고 2024. 10. 16.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고들은 공동하여 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,

나. 피고 C은 1) 8,200,000원 및 그 중 7,400,000원에 대하여는 2024. 8. 22.부터, 800,000원에
대하여는 2024. 9. 11.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2) 2024. 8.
7.부터 위 가.항 기재 부동산 인도완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하며,

다. 피고 B은 피고 C과 공동하여 위 나.항 기재 돈 중 1) 646,666원 및 이에 대하여 2024. 8.

29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2) 2024. 8. 7.부터 위 가.항 기재
부동산 인도완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1. 가.항, 제1. 나.2)1) 항, 다.2)항 및 피고들은 공동으로 원고에게 8,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 주택’)에 관하여 2017. 6. 26. 소유권이전등기를 마친 원고는, 2017. 8. 7. 피고 C에게 이 사건 주택에 관하여 임대차보증금 210,000,000원, 차임 월 200,000원(매 월 6일에 지급), 임대차 기간 2017. 8. 7.부터 2019. 8. 6.까지로 정하여 임대(이하 ‘이 사건 임대차계약’)하였고, 임대차계약 당시 작성한 계약서에 ‘실 거주자 딸 피고 B’이라고 기재하여 피고 B이 이 사건 주택에서 거주하게 하였다.

나. 원고는 이 사건 임대차계약 체결 무렵 피고들에게 이 사건 주택을 인도하고, 피고 C으로부터 임대차보증금을 지급받았다.

다. 이 사건 임대차계약은 기간 만료 후 묵시적으로 갱신되었고, 피고 C은 2기 이상의 차임을 지급하지 않았다. 원고는 2019. 이후 이 사건 임대차계약상 차임으로 아래 표 기재와 같은 돈을 지급받았다.

순번	일자	입금(원)	내용
1	2019. 2. 7.	200,000	피고 B
2	2019. 3. 11.	200,000	
3	2019. 4. 12.	200,000	
4	2019. 6. 4.	200,000	
5	2019. 7. 10.	200,000	
6	2019. 8. 30.	200,000	
7	2019. 9. 7.	200,000	
8	2019. 11. 19.	200,000	
9	2019. 12. 12.	200,000	
10	2020. 2. 11.	200,000	
11	2020. 3. 6.	200,000	
12	2020. 4. 10.	200,000	
13	2020. 5. 16.	200,000	
14	2020. 6. 8.	200,000	
15	2020. 7. 6.	200,000	
16	2020. 9. 18.	200,000	
17	2021. 5. 6.	200,000	
18	2024. 5. 13.	2,000,000	

[인정근거] 자백간주

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고가 2기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약의 해지한다는 내용의 이 사건 소장을 제출하였고, 이 사건 소장 부분이 2024. 4. 29. 피고 C에게 도달하였음은 기록상 명백하다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고 C의 2기 이상의 차임 연체와 그로 인한 원고의 해지 통보에 따라 2024. 4. 29. 적법하게 종료되었다고 할 것이므로, 이 사건 주택의 임차인인 피고 C과 이 사건 주택의 점유자인 피고 B은 이 사건 임대차계약의 임대인이자 이 사건 주택의 소유자인 원고에게 이 사건 주택을 인도할 의무가 있다.

나. 연체차임 및 부당이득 청구에 대한 판단

1) 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

원고가 2019. 이후 이 사건 임대차계약에 따라 지급받은 차임은 앞서 본 바와 같고, 원고는 2024. 5. 13. 지급받은 200만 원으로 2019년, 2020년, 2021. 1. 6.과 2021. 2. 6.을 지급일로 하는 차임에 충당하였다.

따라서 이 사건 주택의 임차인인 피고 C은 ① 미지급 차임 및 기발생 부당이득으로서 820만 원[= 월

200,000원 × 41기{지급일 기준 2021년 9기 차임(2021. 3. 6., 2021. 4. 6., 2021. 6. 6., 2021. 7. 6., 2021. 8. 6., 2021. 9. 6., 2021. 10. 6., 2021. 11. 6., 2021. 12. 6.) + 2022년 12기 차임 + 2023년 12기 차임 + 2024년 8기 차임(2024. 1. 6.부터 2024. 8. 6.까지 8기)}} 및 그 중 740만원(위 미지급 차임 및 기발생 부당이득 중 2024. 4. 6.까지 37기분)에 대하여는 2024. 7. 25.자 청구취지변경신청서 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2024. 8. 22.부터, 80만 원(지급기일 기준 2024. 5. 6.부터 2024. 8. 6.까지 4기분)에 대하여는 2024. 8. 21.자 청구취지변경신청서 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2024. 9. 11.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금(원고는 820만 원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 원고는 소 제기 당시에는 지연손해금을 청구하지 않다가 2024. 7. 25. 청구취지 변경을 통하여 미지급 차임 중 2024. 4.분까지에 대하여만 지연손해금을 청구하였는바, 위 인정범위를 초과하는 지연손해금 청구는 이유 없다)과 ② 2024. 8. 7.부터 이 사건 주택 인도완료일까지 월 20만 원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

임차인이 임대인의 동의를 받지 않고 제3자에게 임차권을 양도하거나 전대하는 등의 방법으로 임차물을 사용·수익하게 하더라도, 임대인이 이를 이유로 임대차계약을 해지하거나 그 밖의 다른 사유로 임대차계약이 적법하게 종료되지 않는 한 임대인은 임차인에 대하여 여전히 차임청구권을 가지므로, 임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 제3자에게 불법점유를 이유로 한 차임 상당 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 없다(대법원 2008. 2. 28. 선고 2006다10323 판결 등 참조). 위와 같은 법리는 임차인이 임대인의 동의를 받고 제3자로 하여금 임차물을 사용·수익하게 한 경우에도 마찬가지라 할 것이다.

피고 B은 피고 C과 공동하여 원고에게 1)항 기재 돈 중 이 사건 임대차계약이 종료된 다음날인 2024. 4. 30.부터 이 사건 주택의 인도완료일까지의 부당이득금을 지급하여야 한다. 따라서 피고 B이 피고 C과 공동하여 지급하여야 할 돈은 646,666원[= 46,666원{200,000원 × 7일(2024. 4. 30.부터 2024. 5. 6.까지)/30일, 원 미만 버림} + 60만 원(2024. 5. 7.부터 2024. 8. 6.까지)] 및 이에

대하여 2024. 8. 21.자 청구취지변경신청서 부분 송달일 다음날임이 기록상 명백한 2024. 8. 29.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금, ② 2024. 8. 7.부터 이 사건 주택 인도완료일까지 월 20만 원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금이다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 강지현

별지

1) 소장에는 ‘2024. 8. 6. 이후 명도 완료일까지’의 부당이득금을 청구하는 것으로 기재되어 있으나, 별도로 청구하는 미지급 차임 및 기발생 부당이득금과의 관계에 비추어 ‘2024. 8. 7.’의 오기로 보인다.