

서울동부지방법원 2024. 9. 26 선고 2024가단118994 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 조영종

피 고 주식회사 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2024. 8. 29.

판 결 선 고 2024. 9. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 건물의 지하층 82.15㎡를 인도하고,

나. 9,780,000원 및 이에 대하여 2024. 8. 9.부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2024. 8. 9.부터 위 가.항 기재 건물 부분의 인도완료일까지 월 1,980,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 별지 청구원인 및 변경된 청구원인 기재와 같은 사실은 갑 제1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고의 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고에게 송달된 2024. 8. 20. 기준으로 피고가 3기 이상의 차임을 연체하였음을 알 수 있으므로, 이 사건 임대차계약은 원고의 임대차계약 해지 의사표시가 담긴 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고에게 송달된 2024. 8. 20.경 해지되었다고 할 것이다. 또한 피고가 이 사건 임대차계약 종료 후 별지 목록 기재 건물의 지하층 82.15㎡(이하 ‘이 사건 건물 부분’이라고 한다)를 점유·사용함으로써 얻은 이익은 이 사건 임대차계약에서 정한 월 차임에 상응할 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 건물 부분을 인도하고, 2024. 8. 8.까지 연체된 월세 합계액 19,780,000원에서 임차보증금 10,000,000원을 공제한 나머지 금액인 9,780,000원 및 이에 대하여 2024. 8. 9.부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 2024. 8. 9.부터 이 사건 건물 부분의 인도완료일까지 월 1,980,000원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2. 이에 대하여 피고는, 원고가 3개월동안 차임지급을 유예해 주기로 약속하였다고 주장하므로 살피건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 가사 피고의 주장대로 원고가 3개월동안 차임지급을 유예해 주었다 하더라도 2024. 8. 20. 기준으로 여전히 피고가 3기 이상의 차임을 연체하였음을 인정할 수 있으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 백웅철

별지

부동산 목록

1. 서울특별시 송파구 [도로명주소] 서울특별시 송파구

위 지상

철근콘크리트조 평스라브지붕 2층 근린생활시설

지하층 82.15㎡ 근린생활시설(단란주점)

1층 80.50㎡ 근린생활시설(일반음식점)

2층 80.50㎡ 근린생활시설(일반음식점)

옥탑 9.66㎡ 물탱크실(연면적에서제외)

별지

청 구 원 인

1. 당사자의 지위

원고는 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산' 이라고 합니다)의 소유권자이자 임대인이고, 피고는 노래연습장 운영업, 영상제작업 등을 위해 2023. 1. 26. 설립된 회사로서 이 사건 부동산의 임차인이자 점유자입니다(갑 제1호증의 1, 2 각 등기사항전부증명서, 갑 제2호증 법인등기부등본).

2. 기초적인 사실관계

가. 원고와 피고 사이의 임대차계약

원고는 2023. 7. 27. 피고에게 이 사건 부동산을 임대차기간 2023. 8. 8.부터 2025. 8. 8.까지(임대차 기간 2년), 임대차보증금 1,000만 원, 차임 180만 원(부가세 별도, 지급시기 : 매월 8일)으로 정하여 임대(이하 '이 사건 임대차계약' 이라고 합니다)하였습니다(갑 제3호증 상가전물 월세 계약서).

나. 피고의 이 사건 부동산의 점유 및 차임연체

(1) 피고는 원고에게 임대차보증금 1,000만 원을 지급한 이후 이 사건 부동산에서 노래연습장을 운영 및 점유하면서 원고에게 차임을 지급하였는데, 이를 정리하면 아래와 같습니다(갑 제4호증 원고 통장사본).

순번	지급해야 할 날짜 및 금액		피고가 지급한 날짜 및 금액		근거
1	2023. 9. 8.	1,980,000	2023. 10. 21.	1,000,000	갑 제4호증
2	2023. 10. 8.	1,980,000	2023. 11. 8.	500,000	
3	2023. 11. 8.	1,980,000	2023. 11. 11.	500,000	
4	2023. 12. 8.	1,980,000			
5	2024. 1. 8.	1,980,000	2024. 1. 9.	1,980,000	
6	2024. 2. 8.	1,980,000			
7	2024. 3. 8.	1,980,000			
합계	13,860,000		3,980,000		

(2) 위와 같이, 피고가 2024. 3. 8.까지 원고에게 지급해야 할 차임액의 합계는 총 13,860,000원(월 차임 1,980,000원(부가세 포함) × 7개월)인데, 피고는 위 차임액수 중 3,980,000원(2023. 10. 21.부터 2023. 3. 8.까지 지급한 차임 합계)만 지급하여, 2024. 3. 8. 당시 기준으로 합계 9,880,000원(피고가 지급해야 할 차임 합계 13,860,000원 - 피고가 지급한 차임 3,980,000원)을 연체하였습니다.

다. 원고의 이 사건 임대차계약 해지

(1) 원고는 피고가 2023. 9. 8. 첫 번째 차임부터 연체하였고, 그 이후로도 제대로 차임을 지급하지 아니하여 피고에 대하여 연체차임 지급을 독촉하였습니다.

(2) 그러나 피고는 위에서 살펴본 바와 같이 차임 일부만 지급하였고, 이에 원고는 2023. 12. 12. 피고에게 연체된 차임을 고지하면서 연체차임 전액을 완불하지 아니할 경우 이 사건 임대차계약을 해지하겠다고 최고하였습니다(갑 제5호증 내용증명 참조).

(3) 그럼에도 불구하고 피고는 2024. 1. 8. 당시까지 함께 7,900,000원(피고가 2024. 1. 8.까지 지급해야 차임 합계 9,900,000원 - 피고가 2024. 1. 8.까지 지급한 차임 합계 2,000,000원)을 연체하였고, 이에 따라 원고는 같은 날 3기 차임을 초과한 연체를 이유로 피고에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용증명을 발송하였고, 그 무렵 도달하였습니다(갑 제6호증 내용증명).

3. 피고의 의무

가. 이 사건 부동산 명도의무

(1) 상가건물임대차보호법 제10조의8은 “임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다” 라고 규정하고 있고, 이 사건 임대차 계약서 제4조에도 같은 내용의 규정이 있습니다.

(2) 그런데 위에서 살펴본 바와 같이 원고가 이 사건 임대차계약의 해지를 통지한 2024. 1. 8.까지 피고가 연체한 차임합계액은 7,900,000원으로서 3기 차임액에 해당하는 5,940,000원(월 차임 1,980,000원 × 3기)을 상회합니다.

(3) 따라서 원고의 이 사건 임대차계약 해지는 상가건물임대차보호법 제 10조의8 규정 및 이 사건 임대차계약서 제4조 규정에 따라 적법·타당하고, 피고는 이 사건 부동산을 원고에게 원상회복하여 인도할 의무가 있습니다.

나. 연체차임 및 원상회복비용 지급의무

(1) 위에서 살펴본 바와 같이, 피고가 원고에게 지급한 임대차보증금은 1,000만 원이고, 2024. 3. 8. 기준으로 연체한 차임은 988만 원으로 조만간 연체차임 액수가 보증금 액수를 상회할 것으로 예상되는바, 그 이후부터는 피고는 원고에게 연체차임을 지급할 의무가 있다고 할 것입니다.

(2) 또한 원고는 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 특약사항에 피고의 원상회복 의무를 명시하였으므로, 만약 피고가 원상회복을 하지 아니할 경우 원고에게 원상회복비용을 지급할 의무가 있다고 할 것입니다.

(3) 원고는 위 부분에 대하여 일단 1,000만 원을 청구하고, 변론과정에서 특정이 되면 이에 따라 청구취지를 변경하도록 하겠습니다.

다. 소결

그러므로 피고는 이 사건 부동산의 소유권자이자 임대인인 원고에게 이 사건 부동산을 명도할 의무가 있습니다.

별지

변경된 청구원인

1. 소장 기재 원용

아래에서 진술하는 내용 외에는 소장 기재 내용을 원용합니다.

2. 피고의 지속적인 차임연체

가. 피고는 원고에게 임대차보증금 1,000만 원을 지급한 이후 이 사건 부동산에서 노
래연습장을 운영 및 점유하면서 원고에게 차임을 지급하였는데, 이를 정리하면 아래와
같습니다(갑 제4호증 원고 통장사본).

순번	지급해야 할 날짜 및 금액		피고가 지급한 날짜 및 금액		근거
1	2023. 9. 8.	1,980,000	2023. 10. 21.	1,000,000	갑 제4호증
2	2023. 10. 8.	1,980,000	2023. 11. 8.	500,000	
3	2023. 11. 8.	1,980,000	2023. 11. 11.	500,000	
4	2023. 12. 8.	1,980,000			
5	2024. 1. 8.	1,980,000	2024. 1. 9.	1,980,000	
6	2024. 2. 8.	1,980,000			
7	2024. 3. 8.	1,980,000			
8	2024. 4. 8.	1,980,000			
9	2024. 5. 8.	1,980,000			
10	2024. 6. 8.	1,980,000			
11	2024. 7. 8.	1,980,000			
12	2024. 8. 8.	1,980,000			
합계	23,760,000		3,980,000		

나. 위와 같이, 피고가 2024. 8. 8.까지 원고에게 지급해야 할 차입액의 합계는 총 23,760,000원(월 차입 1,980,000원(부가세 포함) × 12개월)인데, 피고는 위 차입액 중 3,980,000원(2023. 10. 21.부터 2023. 3. 8.까지 지급한 차입 합계)만 지급하여, 2024. 8. 8. 기준으로 합계 19,780,000원(피고가 지급해야 할 차입 합계 23,760,000원 - 피고가 지급한 차입 3,980,000원)을 연체하고 있습니다.

다. 그러므로 피고가 원고에 대한 임대차보증금 채권 1,000만 원은 이미 피고의 연체 차입에서 전부 공제 내지 상계되어 원고는 피고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 없습니다.

또한 2024. 8. 8. 기준으로, 피고는 원고에게 전체 연체차입 합계 금액에서 임대차보증금을 공제한 나머지 연체차입 9,780,000원(2024. 8. 8.까지 피고의 연체차입 합계 금액 19,780,000원 - 피고가 원고에게 지급한 임대차보증금 10,000,000원) 및 이에 대하여 2024. 8. 9.부터 다 갚는 날까지 상법이 정한 연 6%의 지연이자를 지급할 의무가 있습니다.

3. 피고의 의무

가. 이 사건 부동산 명도 의무

(1) 소장에서 진술한 바와 같이, 원고가 이 사건 임대차계약의 해지를 통지한 2024.

1. 8.까지 피고가 연체한 차입합계액은 7,900,000원으로서 3기 차입액에 해당하는 5,940,000원(월 차입 1,980,000원 × 3기)을 상회하므로, 원고의 이 사건 임대차계약 해지는 상가건물임대차보호법 제10조의8 및 이 사건 임대차계약서 제4조 각 규정에 의한 것으로서 적법·타당합니다.

가사 그렇지 않다고 가정하더라도, 피고의 차입연체 액수는 이미 보증금 액수를 상회할 정도로 과다하고, 원고는 이 사건 청구취지 변경신청서를 통해 이 사건 임대차계약을 재차 해지하며, 그 의사표시는 이 사건 청구취지 변경신청서 부분 송달에 의하여 피고에게 도달되었으므로, 어느 모로 보나 원고의 이 사건 임대차계약 해지는 적법·타당하다고 할 것이므로, 피고는 이 사건 부동산을 원고에게 원상회복하여 인도할 의무가 있습니다.

(2) 이에 대하여 피고 측 관계인은 2024. 7. 4.자 변론기일에서 ‘피고가 이 사건 부동산을 위해 공사비를 지출하여 원고가 3개월분 차임을 면제하여 주기로 합의하였으므로, 마치 원고의 임대차계약 해지는 부적법하다’는 취지로 주장하였으나, 원고에게 확인한 바에 의하면 원고가 피고와 위와 같은 합의를 한 사실 자체가 전혀 없고, 피고가 원고에게 별다른 근거 없이 공사하여 장사를 못한 기간이 있으므로 1개월분 차임을 면제해 달라고 일방적으로 요청한 사실이 있으나, 원고는 아무런 근거도 없는 피고의 위와 같은 요청을 분명하게 거절하였으므로, 피고 측 관계인의 위와 같은 주장은 허위입니다.

(3) 특히 피고 측 관계인은 2024. 7. 4.자 변론기일에서 ‘신속하게 소송대리인을 선임하

여 적극 대응하겠다' 는 취지로 주장하였으나, 피고는 현재까지도 소송대리인을 선임하지도 아니하였고, 위와 같은 주장에 대한 아무런 근거조차 제시하지 못하고 있습니다.

덧붙여 피고는 원고에게 현재까지 단 한 푼의 연체차입도 지급하지도 아니한 채 영업을 계속하여 오고 있어 원고의 차입손실이 누적되고 있는바, 위와 같은 피고의 태도를 보면 소송 지연 전략을 통해 부당한 이득을 취하려는 것이 매우 분명해 보이므로, 위와 같은 점을 감안하여 신속하게 변론을 종결해 주시기를 부탁드립니다.

나. 연체차입 및 원상회복비용 지급의무에 대하여

(1) 위에서 살펴본 바와 같이, 피고는 원고에게 2024. 8. 8.까지 연체한 차입으로 9,780,000원 및 이에 대한 지연이자와 그 이후부터 별지목록 각 기재 부동산을 원고에게 명도하는 날까지 월 1,980,000원의 비율에 의한 금원을 각 지급할 의무가 있다고 할 것입니다.

(2) 또한 원고는 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 특약사항에 피고의 원상회복 의무를 명시하였으므로, 피고가 원고에게 원상회복비용을 지급할 의무가 있지만, 원고는 누적되는 차입상당 손실을 최소화하기 위하여 원상회복비용은 일단 이 사건 소송에서는 철회하고, 추후 별소 등으로 처리할 예정입니다.

다. 소결

그러므로 피고는 이 사건 부동산의 소유권자이자 임대인인 원고에게 이 사건 부동산을 명도하고, 연체차임을 지급할 의무가 있습니다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로, 부디 원고의 청구를 신속하게 인용하여 주시기 바랍니다.

