

서울북부지방법원 2024. 8. 13 선고 2024가단102650 판결 [건물명도 청구 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 변호사 황치오

피 고 1. 주식회사 G(변경전 상호 : 주식회사 H)

2. I

3. J

변 론 종 결 2024. 7. 9.

판 결 선 고 2024. 8. 13.

주 문

1. 피고 주식회사 G는,

가. 별지1 명도대상 건물내역서상 “원고”란 기재 각 “원고”에게, 별지1 명도 대상 건물을 각 인도하고,

나. 별지2 임대료 및 부당이득금 내역서 중 “원고”란 기재 원고에게, “미지급 임대료 등 합계”

내역기재 금원 및 위 각 금원에 대하여 2024. 5. 26.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 별지2 임대료 및 부당이득금 내역서 중 “원고”란 기재 원고에게, 2024. 1. 1.부터 위 가항 기재 건물의 인도일까지 매월 “임대료”란 기재 돈을 각 지급하라.

2. 원고들의 피고 I, J에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 주식회사 G 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 G가, 원고들과 피고 I, J 사이에 생긴 부분은 원고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고들은 공동하여 각 별지1 명도대상 건물내역서상 “원고”란 기재 원고에게, 별지1 명도 대상 건물을 각 인도하고,

2. 피고 주식회사 G, 피고 J는 공동하여,

가. 별지2 임대료 및 부당이득금 내역서 중 “원고”란 기재 원고에게, “미지급 임대료 등 합계”

내역기재 금원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 별지2 임대료 및 부당익금 내역서 중 “원고”란 기재 원고에게, 2024. 1. 1.부터 위 가항 기재 건물의 인도일까지 매월 “임대료”란 기재 돈을 지급하라.

이 유

1. 피고 주식회사 G에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시 : 별지3 청구원인 기재와 같다.

나. 판단 : 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

2. 피고 I, J에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 I, J는 자신들이 피고 주식회사 G(이하 ‘주식회사’를 생략한다)의 관리인이라고 하면서 별지1 목록 기재 각 점포(이하 ‘이 사건 각 건물’이라고 한다)에 관하여 임대차계약을 체결하였는바, 위 피고들은 임대차계약 체결당시 위 피고들이 이 사건 각 건물에서 마트를 운영할 것이라고 하였고, 그 후 피고 G의 대표이사가 피고 I에서 피고 J로 변경된 이후에도 이 사건 각 건물에서 마트를 운영하고 있는바, 따라서 피고 I, J는 이 사건 각 건물을 인도할 의무가 있다. 한편 이 사건 각 건물과 같이 마트로 사용되고 있는 K호는 당초 피고 G 명의로 임대차계약이 체결되었으나 피고 G로는 대출이 어려우므로 피고 J 개인 명의로 임대차계약서를 추가로 체결하여야 한다고 하여 원고들의 위임을 받아 피고 J 개인 명의로 이 사건 각 건물에 관하여 임대차계약을 체결하였으므로, 피고 J는 공동 임차인으로서 연체된 차임 및 차임 상당의 부당이득반환의무가 있다

나. 판단

1) 먼저 피고 I과 피고 J가 피고 G와 별개의 법인격 주체로서 이 사건 건물을 점유하고 있는지에 관하여 보건대, 갑 제1호증의 3, 갑 제2호증의 4, 갑 제5호증의 3, 갑 제6호증의 2, 갑 제12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 I은 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고 G 대표이사로서 위 회사 명의로 임대차계약을 체결한 사실, 2024. 2. 2. 피고 G의 대표이사가 피고 I에서 피고 J로 변경된 사실은 인정되나, 갑 제15호증의 1 내지 6은 원고들이 작성한 진술서로서 준비서면 내용과 동일하여 독립된 증거가치가 있다고 보기 어렵고, 위 인정사실과 그 밖에 원고들이 제출한 증거만으로는 피고 I, J가 독립적인 주체로서 피고 G와 공동하여 이 사건 건물을 점유하고 있다고 인정하기에 부족하고 달리 인정할 증거가 없다.

2) 다음으로 피고 J가 이 사건 각 건물의 공동임차인인지 보건대, 위 거시한 증거와 갑 제7호증의

기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고들은 자신들이 소유한 각 호실별로 피고 G와 개별적으로 임차보증금, 차임을 정하여 임대차계약을 체결한 점, ② 피고 J가 이 사건 각 건물에 관하여 개별적으로 임차보증금과 차임을 정하여 작성한 임대차계약서는 없는 점, ③ K호 임대차계약서의 특약사항 란에 계약위임인으로 원고들이 기재되어 있으나, 그 계약서의 목적물은 K호로, 보증금과 차임은 1,000만 원과 월 115만 원(부가세)으로 기재되어 있고, 이 사건 각 건물의 임차보증금과 차임은 기재되어 있지 아니하므로 위 계약서의 목적과 계약내용은 K호에 대한 임대차계약서로 보일뿐 원고들 명의의 계약위임인 표시만으로 피고 J가 원고들과 이 사건 각 건물에 관하여 임대차계약을 체결하였다고 보기 어려운 점, ④ 피고 J가 임차인으로서 체결한 K호는 이 사건 소송 대상에서 제외되어 있는 점 등을 종합하면, 원고들이 제출한 증거만으로는 피고 J가 이 사건 각 건물을 임차한 공동임차인이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결

따라서 피고 I, J에 대한 원고들의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고 G에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 I, J에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정용석

별지 1. 명도대상 건물 내역

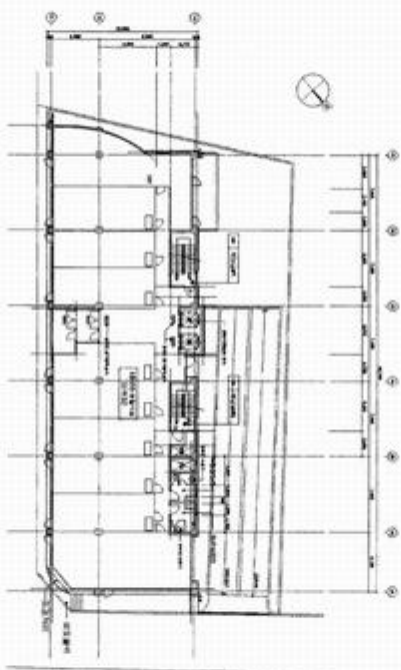
서울 노원구 L M건물
철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층 지상 6층 건물 중
1층 제1층 근린생활시설 669.66m²
가운데

원고	명도대상 건물
1. A	첨부 건축물현황도(갑제9호증의 2와 같음) 중 N호
2. B	첨부 건축물현황도(갑제9호증의 2와 같음) 중 O호
3. C	첨부 건축물현황도(갑제9호증의 2와 같음) 중 P호
4. D	첨부 건축물현황도(갑제9호증의 2와 같음) 중 Q호
5. E	첨부 건축물현황도(갑제9호증의 2와 같음) 중 R호
6. F	첨부 건축물현황도(갑제9호증의 2와 같음) 중 S호

第 2 次 2008 年

건축물현황도

고용번호		[]		월급	[]	회사(구)주소	00-00-00000000
이름	서울특별시 노원구 []	직업	[]	도달일	[]	서울특별시 노원구 []	

[illegible]

Downloaded by [RMIT University] on 11 December 2015



별지 2. 임대료 및 부당이득금 내역서

단위 : 원

원고	임대료(부가 세포함)	미지급임대료	미지급관리비 등	미지급임대료 등 합계
1. A	1,430,000	5,720,000	6,659,730	12,379,730
2. B	1,265,000	5,060,000	5,442,760	10,502,769
3. C	1,320,000	5,280,000	5,999,797	11,279,797
4. D	1,210,000	16,940,000	5,212,352	22,152,352
5. E	1,265,000	5,060,000	5,585,941	10,645,941
6. F	3,520,000	49,280,000	16,596,754	65,876,754

별지3

청 구 원 인

1. 원고들이 별지 명도대상 건물내역서 기재 건물을 소유하고 있는 점

갑 제1호증 내지 6호증 각 1 각 부동산등기부등본에서 보는 바와 같이, 원고 A은 서울 노원구 L M건물 철근콘크리트구조 평스타브지붕 지하 2층, 지상 6층 건물 (이하 “이 사건 건물” 이라 합니다) 중 1층 제1종 근린생활시설 669.66m² 가운데 N호 철근콘크리트구조 49.31m² (이하 “이 사건 N호 부분” 이라 합니다)를 소유하고 있습니다 {갑 제1호증의 1 부동산등기부등본 (A N호) 참조}.

원고 B는 이 사건 건물 중 1층 제1종 근린생활시설 669.66m² 가운데 O호 철근콘크리트구조 40.3m² (이하 “이 사건 O호 부분” 이라 합니다)를 소유하고 있습니다 {갑 제2호증의 1 부동산등기부등본 (B O호) 참조}.

원고 C은 이 사건 건물 중 1층 제1종 근린생활시설 669.66m² 가운데 P호 철근콘크리트구조 44.42m² (이하 “이 사건 P호 부분” 이라 합니다)를 소유하고 있습니다 {갑 제3호증의 1 부동산등기부등본 (C P호) 참조}.

원고 D는 이 사건 건물 중 1층 제1종 근린생활시설 669.66m² 가운데 Q호 철근콘크리트구조 38.6m² (이하 “이 사건 Q호 부분” 이라 합니다)를 소유하고 있습니다 {갑 제4호증의 1 부동산등기부등본 (D Q호) 참조}.

원고 E은 이 사건 건물 중 1층 제1종 근린생활시설 669.66m² 가운데 R호 철근콘크리트구조 41.36m² (이하 “이 사건 R호 부분” 이라 합니다)를 소유하고 있습니다 {갑 제5호증의 1 부동산등기부등본 (E R호) 참조}.

원고 F은 이 사건 건물 중 1층 제1종 근린생활시설 669.66m² 가운데 S호 철근콘크리트구조 122.886m² (이하 “이 사건 S호 부분” 이라 합니다)를 소유하고 있습니다 {갑 제6호증의 1 부동산등기부등본 (F S호) 참조}.

2. 원고들과 피고 G(구 상호 피고 H)와의 사이에 임대차계약 체결 및 피고 G의 계약위반 등

가. 원고들 소유 이 사건 N호, O호, P호, Q호, R호, S호 부분 (이하 “이 사건 각 임대차계약 부분”이라 합니다)을 포함하여 이 사건 건물 제1층 부분을 2022년 4월경부터 소의 (주)T (구 U)가 임차하여 마트로 사용하였는데, T는 경영상의 어려움으로 임대료나 관리비 등을 장기간 체납하였고, 여러 채권자들로부터 압류나 가압류 등 법적 조치를 당하고 있으면서도 계속 영업하여 왔었습니다. 이에 따라 원고들 중 일부는 T를 상대로 명도소송과 점유이전금지가처분 등을 진행하였는데, T 등은 점유자를 변경하는 등의 행위를 하여 이를 회피하려고 하였습니다.

나. 그러던 중 피고 H의 대표자 피고 I과 피고 H의 관리인이라고 주장하는 피고 J는 2023년 8월 20일경 피고 H이 T를 내몰고 자신들이 마트 운영을 하겠으며, 기존 T의 연체 관리비와 임대료 등도 지급하겠다고 하였고, 이에 따라 원고들은 피고들의 말을 믿고 2023년 8월 25일 이 사건 각 임대차계약 부분 관련 각자 피고 H과 임대차계약을 체결하였습니다 {갑 제1호증의 3 임대차계약서 (A N호), 갑 제2호증의 4 임대차계약서 (B O호), 갑 제5호증의 3 임대차계약서 (E Q호), 갑 제6호증의 2 임대차계약서(F S호) 참조}. 원고 C, D도 위 각 임대차계약서와 같은 조건으로 임대차계약서를 같은 날 체결하였는데 {갑 제3호증의 3 계약해지 내용증명(C), 갑 제4호증의 4 계약해지 내용증명(D) 각 참조}, 현재 해당 계약서를 찾지 못하여 증거로 바로 제출하지는 못하고 찾으려 제출하겠습니다.

다. 원고들과 피고 H 사이의 임대차계약은, ① 보증금 일천만원 또는 이천만원¹⁾, ② 임대료 110만원 (부가세 별도), 임대료 115만원 (부가세 별도), 120만원 (부가세 별도), 130만원(부가세 별도) 또는 320만원 (부가세 별도)²⁾, ③ 피고 H은 2023년 10월

1) 보증금 이천만원은 원고 F 부분이며, 나머지 원고들에 대하여는 보증금 일천만원입니다.

2) 임대료 110만원(부가세 별도)는 원고 D 부분, 115만원 (부가세 별도)는 원고 B, E 부분, 120만원 (부가세 별도)는 원고 C 부분, 130만원(부가세 별도)는 원고 A 부분이고, 원고 F 부분은 320만원(부가세 별도)로 약정하였습니다.

31일까지 위 보증금의 절반을, 2023년 11월 30일까지 위 보증금의 나머지를 원고에게 지급하고, ④ 임대기간은 2023년 8월 21일부터 2년으로 하며, ⑤ 피고 H은 소외 V의 미지급 전기료 등 관리비를 인수하기로 하는 조건입니다.

라. 한편 피고 J는 자신이 피고 H의 관리인이라고 하면서 임차인을 피고 J 명의로 하는 임대차계약 체결을 요구하여 갑 제7호증 임대차계약도 체결된 바 있습니다 (갑 제7호증 피고 J 명의 임대차계약서 참조).

마. 그런데 피고들은 2023년 8월 21일부터 이 사건 각 임대차계약 부분을 포함한 이 사건 건물 제1층 부분을 인도받아 마트로 이용하면서도, 단 한차례도 임대료를 원고들에게 지급하지 않고, 약속한 임대차보증금도 현재까지 단 한푼도 지급하지 않았습니다. 이에 따라 원고들은 피고 측을 상대로 임대차계약 해지통고를 하였습니다 (갑 제1호증의 4 계약해지 내용증명(A), 갑 제2호증의 5 계약해지 내용증명(B), 갑 제3호증의 3 계약해지 내용증명(C), 갑 제4호증의 4 계약해지 내용증명(D), 갑 제5호증의 4 계약해지 내용증명(E), 갑 제6호증의 3 계약해지 내용증명(F) 각 참조).

바. 한편 피고들은 원고들에게 이 사건 각 임대차계약을 체결하면서 소외 V의 미지급 임대료 등도 자신이 책임을 지겠다고 하였습니다.

3. 임대차계약당사자 및 소유자로서의 이 사건 명도 부분 인도 청구와 미지급 연체 임대료 및 부당이득 반환 청구

가. 원고들은 이 사건 각 임대차계약 부분의 소유자이자 임대차계약 당사자로서 소유권 및 임대차계약해지에 따라 이 사건 명도 부분 인도 및 미지급 연체료, 부당이득의 반환을 청구합니다. 한편 피고들은 계약해지 이후 피고들이 이 사건 명도 부분을 계속 사용하면서 위 금액 상당의 부당이득을 하고 있습니다.

갑 제12호증 D와 피고 G 사이의 임대차계약서를 제2항 기재 사실의 근거로 추가함

니다. 갑 제15호증의 3 C 진술서를 위 임대차계약 체결 근거로

나. 피고들이 원고들에게 지급할 금액은 청구취지 금액과 같습니다. 추가합니다.

4. 관리비 산정의 근거

가. 갑 제8호증의 1 관리비 청구내역은 2023년 11월 기준 미납 관리비로 금 62,193,980 원입니다. 이후 추가로 관리비가 나왔고, 갑 제17호증 관리비 내역서가 2023년 12월 31일 기준 관리비로 그 금액은 연체료 증가로 67,503,310원입니다. 위 67,503,310원 기준 미납 관리비 금액을 계산해 소제기시 청구하였습니다.

나. 1층 총 면적이 301.75평이고 관리실에서 총 1층 관리비 청구 금액이 67,503,310원입니다. 이 금액을 이 사건 소송 대상 원고들의 계약 면적을 다 더하면 $29.77+24.3+26.82+23.3+24.97+74.19=203.38$ 평이 됩니다. 1층 총관리비 중 위 203.38평 면적에 대한 관리를 계산하면 45,497,342.79원 $\{= 67,503,310\text{원} \times (203.38/301.75)\}$ 이 됩니다. 이 금액을 원고들 면적별로 나눈 금액이 면적별 관리비가 되며, 별지 미지급 관리비는 이렇게 산정한 것입니다. 구체적인 계산 내역은 아래와 같습니다.

<관리비 계산 내역>

	소송청구	임대료	부가세	임대료 청구원	청구임대료	미납관리비	계약면적(평)	면적별 청구 관리비
오	X	-	-	-	-	-	48.43	-
오	O	1,800,000	180,000	4	5,720,000	-	29.77	6,659,780
오	O	1,150,000	115,000	4	5,060,000	-	24.33	5,442,769
오	O	1,200,000	120,000	4	5,280,000	-	26.82	5,999,797
오	O	1,100,000	110,000	14	16,940,000	67,503,310	23.3	5,212,352
오	O	1,150,000	115,000	4	5,060,000	-	24.97	5,585,941
오	X	-	-	-	-	-	24.97	-
호	X	-	-	-	-	-	24.97	-
호	O	3,200,000	320,000	14	49,280,000	-	74.19	16,596,754
							301.75	45,497,343

다. 관리비는 이후에도 계속 나오고 피고 측의 관리비 미납으로 연체료가 증가하여 현재의 미납 관리비는 67,503,310원을 훨씬 초과합니다. 따라서 현재 기준 피고들이 지급할 관리비는 소장 청구금액을 초과할 것입니다만 신속한 진행을 위해 해당 부

분 청구를 확장하지 않습니다. 이런 부분을 감안하여도 원고들이 피고 등을 상대로 한 미납 관리비 청구는 실제 받아야 할 금액보다 크지 않습니다.

