

수원지방법원 2024. 4. 26 선고 2023가단10784 판결 [토지 및 건물명도 등]

전 문

원고(선정당사자) A

피 고 B

소송대리인 법무법인 김장리 담당변호사 오두환

변 론 종 결 2024. 4. 19.

판 결 선 고 2024. 4. 26.

주 문

1. 피고는 원고(선정당사자)와 선정자 미국인 C에게,
가. 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하고,
나. 각 18,088,219원을 각 지급하고,
다. 2023. 8. 16.부터 위 가.항 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 각 월 550,000원의 비율로 계산한
돈을 각 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. D은 2019. 3. 31. 그가 소유하던 별지 목록 기재 각 부동산(이하 일괄하여 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)을 피고에게 보증금 500만 원, 차임 월 110만 원(부가가치세 포함), 기간 2019. 3. 31.부터 2021. 3. 31.까지로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다.).

나. 원고(선정당사자, 이하 ‘원고’라고만 한다)와 선정자 미국인 C(이하 ‘선정자’라고만 한다)은 2020.

4. 24. D으로부터 이 사건 부동산 중 각 1/2 지분씩을 매수하여 2020. 7. 24. 각자 명의로 위 각 지분에 관한 소유권이전등기를 마치고, 이 사건 임대차계약에 따른 임대인의 지위를 승계하였다.

다. 피고는 2020. 11. 20.부터 2023. 8. 15.까지 이 사건 임대차계약에 따라 발생한 차임 합계 36,176,438원을 지급하지 않았고, 원고와 선정자는 이후 피고에게 위와 같은 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 통보하였다.

라. 피고는 이 사건 임대차계약 체결 무렵부터 현재까지 이 사건 부동산을 점유하며 사용·수익하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 차임 연체를 이유로 한 원고와 선정자의 해지 의사표시에 따라 적법하게 해지되어 종료되었으므로, 피고는 원고와 선정자에게 임대차계약 해지에 따른 원상회복으로 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 또한 피고가 2020. 11. 20.부터 2023. 8. 15.까지 발생한 이 사건 임대차계약에 따른 약정 차임 합계 36,176,438원을 지급하지 않은 사실은 앞서 본 것과 같고, 이 사건 임대차계약 종료 후 이 사건 부동산을 점유사용함으로써 법률상 원인 없이 차임 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 원고와 선정자에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있으며, 이 사건 임대차계약 종료 이후의 차임도

임대차계약에서 정한 차임과 같은 액수일 것으로 추인되므로, 결국 피고는 원고와 선정자에게, 미지급 차임으로 각 18,088,219원(= 36,176,438원 × 원고와 선정자의 각 소유 지분 1/2)을 각 지급하고, 아울러 차임 내지 차임 상당의 부당이득금으로 2023. 8. 16.부터 위 부동산의 인도 완료일까지 각 월 55만 원(= 월 110만 원 × 1/2 지분)의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 이희승

별지