

창원지방법원 진주지원 2024. 4. 4 선고 2023가단34575 판결 [건물명도등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김희석

원고승계참가인 B

소송대리인 변호사 김희석

피 고 C

소송대리인 법무법인 대한중앙

담당변호사 오동준

변 론 종 결 2023. 12. 14.

판 결 선 고 2024. 4. 4.

주 문

1. 피고는 원고승계참가인에게,

가. 원고승계참가인으로부터 100,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,

나. 4,658,454원 및 이에 대한 2023. 12. 13.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하며,

다. 2023. 12. 12.부터 위 가항 기재 부동산 인도완료일까지 월 918,666원의 비율에 의한 돈을

지급하라.

2. 원고의 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 원고승계참가인과 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

청구취지: 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

승계참가취지: 주문과 같다1) .

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)의 소유자였던 원고는 2019. 4. 2. 피고와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 100,000,000원, 월차임 320,000원(매월 1일 지급, 선불), 임대차기간 2019. 5. 1.부터 2021. 4. 30.까지로 정하여 임대하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 이 사건 임대차계약 체결 이후 임대차보증금 100,000,000원을 원고에게 지급하고 이 사건 아파트를 인도받아 거주하다가 2021. 4.경 원고에게 이 사건 임대차계약에 대하여 계약갱신청구권을 사용하여 동일한 조건으로 재계약하겠다는 의사를 표시하였고, 원고가 이에 동의하여 이 사건 임대차계약의 계약기간이 2023. 4. 15.까지로 연장되었다.

다. 원고는 2023. 3. 28. 이 사건 아파트를 매매대금 380,000,000원에 원고승계참가인에게

매도하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 원고승계참가인은 위 매매대금을 원고에게 모두 지급하고 2023. 4. 18. 이 사건 아파트에 관한 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고는 이 사건 변론종결일에 이르기까지 이 사건 아파트를 점유사용하고 있고, 원고 및 원고승계참가인에게 2023. 11.까지 월차임으로 매월 320,000원을 지급하였으며, 임대차보증금이 100,000,000원일 경우 이 사건 아파트의 연간실질차임은 2023. 4. 1.부터 2023. 10. 16.까지의 기간을 기준으로 11,024,000원(월차임은 918,666원)이다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재, 감정인 D의 임료감정결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 청구에 대한 판단

원고는 이 사건 임대차계약이 종료하였으므로 피고는 원고에게 이 사건 아파트를 인도하여야 한다고 주장하나, 이 사건 소송계속 중 원고승계참가인에게 이 사건 아파트를 매도하였으므로, 원고의 주장은 이유 없다.

나. 원고승계참가인의 청구에 대한 판단

1) 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2023. 4. 15. 종료되어 피고가 이 사건 아파트를 더 이상 점유할 적법한 권원이 없으므로, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고승계참가인에게, 원고승계참가인으로부터 100,000,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 아파트를 인도하고, 2023. 4. 16.부터 2023. 12. 11.까지의 차임 상당 부당이득금 7,218,454원에서 피고가 2023. 4.부터 2023. 11.까지 지급한 월차임 합계액 2,560,000원을 공제한 4,658,454원 및 이에 대하여 원고승계참가인이 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2023. 12. 13.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율에 의한 지연손해금과 2023. 12. 12.부터 이 사건 아파트의 인도완료일까지 월 918,666원의 비율로

계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 대한 판단

가) 피고의 주장

원고는 갱신된 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 끝나는 2023. 4. 15.의 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 피고에게 갱신거절의 통지를 하지 않았으므로, 이 사건 임대차계약은 주택임대차보호법 제6조에 따라 갱신되었다.

나) 판단

앞서 본 증거들에 의하면, ① 원고의 어머니인 E이 2023. 1. 19. 피고에게 전화하여 이 사건 임대차계약의 내용을 임대차보증금 50,000,000원, 월차임 1,200,000원으로 올리겠다는 의사를 표시하자 피고가 남편과 상의해 보고 연락을 하겠다고 한 사실, ② 위 통화과정에서 피고가 E에게 원고의 대리인인지 확인하자 E이 맞다고 대답하고, 이에 피고가 원고에게 직접 연락을 드리면 되냐고 묻자 E이 본인과 이야기하면 원고가 나중에 추인을 한다고 말한 사실, ③ E은 피고가 이 사건 임대차계약에 대하여 2021. 4.경 계약갱신청구권을 사용할 때에도 원고의 대리인으로 피고와 협의하였고, 피고가 E과 협의한 이후 원고에게 이를 다시 확인한 사실, ④ E이 2023. 2. 10. 피고에게 이 사건 임대차계약과 관련하여 다시 전화하자 피고가 자신의 남편에게 연락하라고 하겠으니 남편과 이야기하라고 한 사실, ⑤ 피고의 남편이 2023. 2. 10. E에게 전화하여 가격이 시세랑 잘 안 맞는 것 같아서 일단 나가는 쪽으로 생각하고 있다고 하였고, 이에 E이 그럼 이 사건 아파트를 내놓겠으니 집을 보러오겠다는 사람에게 피고의 전화번호를 알려줘도 되냐고 묻자 그렇게 하라고 대답하였으며, E에게 이 사건 아파트가 나가는 것과 상관없이 자신들의 임대차보증금을 자신들이 이사 나가는 날에 맞춰서 돌려받을 수 있는지 확인하고 E이 돌려줄 수 있다고 하자 그럼 그걸 감안해서 자신들이 이사 나갈 집을 구하겠다는 취지로 대답한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 적법하게 원고를 대리한 E과 피고를 대리한 피고의 남편 사이에 2023. 2. 10. 대화를 통하여 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않겠다는 내용의 의사 합치가 있었다고 할 것이다. 따라서 이 사건 임대차 계약은 2023. 4. 15. 임대차기간의 만료로 종료되었다고 할 것이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 원고승계참가인의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김기동

별지

1) 원고승계참가인은 주문 1의 다항과 관련하여 “2023. 12. 12.부터 피고의 별지 목록 기재 부동산에 대한 점유종료일 또는 원고승계참가인의 소유권상실일 중 먼저 도래하는 날까지”의 차임상당 부당이득반환청구를 하나, 이를 위 주문과 같이 선해한다.