

춘천지방법원 원주지원 2024. 6. 12 선고 2023가단1042 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 4. 17.

판 결 선 고 2024. 6. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
나. 240만 원 및 이에 대하여 2023. 8. 24.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
다. 2023. 7. 1.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 40만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. C는 2020. 12. 23. 담보권 실행을 위한 경매절차에서 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트')를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 2022. 12. 29. 이 사건 아파트에 관하여 2022. 11. 30. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2020. 12. 26. C와, 이 사건 아파트를 향후 3,400만 원에 매수하기로 하는 내용으로 매매예약을 체결하였다. 피고와 C는 피고가 금융기관으로부터 대출을 받게 되면, 대출금으로 위 매매대금을 지급하기로 하면서, 그때까지는 피고가 월 10만 원을 지급하고, 이 사건 아파트를 신당으로 사용하기로 약정하였다. 이에 피고는 2021. 1.경부터 이 사건 아파트를 사용하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 C와 임대차계약을 체결하였다고 하더라도 이 사건 아파트의 새로운 소유자인 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다(피고가 이 사건 아파트를 인도받기는 하였으나, 주민등록을 마쳤다는 점에 대한 주장, 입증이 없는 만큼 피고에게 주택임대차보호법상의 대항력이 있다고 볼 수 없다).

한편, 갑 제3호증의 기재에 의하면, 이 사건 아파트의 2023년경 월 차임은 40만 원인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 차임상당부당이득으로 원고가 이 사건 아파트의 소유권을 취득한 2022. 12. 29.부터 2023. 6. 28.까지 240만 원(40만 원 × 6개월) 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2023. 8. 24.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고가 구하는 2023. 7. 1.부터 피고의 이 사건 아파트 인도완료일까지 월 40만 원의 비율로 계산한 차임상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 C와 이 사건 아파트에 관한 매매예약을 체결하면서 실제 매매계약이 체결될 때까지 월 10만 원을 지급하고 이 사건 아파트를 사용하기로 약속하였으며 원고와 C는 사실혼 관계에 있으므로 원고의 이 사건 청구를 받아들일 수 없다고 주장한다.

그러나 피고가 위와 같은 사실관계를 기초로 C에 대해 별도의 권리행사를 하는 것은 별론, 이 사건 아파트의 새로운 소유자인 원고에 대해서는 이 사건 아파트의 점유권원이 있다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김현준

별지