

서울중앙지방법원 2021. 7. 7 선고 2020가단5167204(본소), 2020가단30017(반소) 판결
[건물인도 · 부당이득금반환]

전 문

원고(반소피고) A

피 고 1. B

소송대리인 C

피고(반소원고) 2. C

변 론 종 결 2021. 5. 26.

판 결 선 고 2021. 7. 7.

주 문

1. 피고 B는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분(지하 D호) 21.21㎡를 인도하고,
나. 2019. 1. 11.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 140,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고) C은 원고(반소피고)에게 제1의 가.항 기재 부동산에서 퇴거하라.
3. 피고(반소원고) C의 이 사건 반소청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 본소에 관한 부분은 피고 B와 피고(반소원고) C이, 반소에 관한 부분은

피고(반소원고) C이 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

○ 본소 : 주문 제1, 2항 기재와 같다.

○ 반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) C에게 18,200,000원과 이에 대하여 2009. 3. 10.부터 이 사건 반소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 본소청구에 관한 판단

가. 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2009. 2. 23. 피고 B와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 보증금 3,000,000원, 차임 월 140,000원, 임대차기간 2009. 3. 10.부터 2011. 3. 10.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결한 사실, 이 사건 임대차계약은 그 때 이후로 묵시적으로 갱신되어 온 사실, 피고 C은 아들인 피고 B와 함께 이 사건 부동산에서 거주해 왔고, 피고 B가 이 사건 부동산에서 퇴거한 이후에도 이 사건 부동산에서 현재까지 거주하고 있는 사실, 피고 B는 2019. 1. 11.부터 1년 이상 차임을 연체한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고에게, 피고 B는 이 사건 부동산을 인도하고, 2019. 1. 11.

부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 140,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 피고 C은 이 사건 부동산에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장 및 판단

이에 대하여 피고들은, 피고 B는 임대차계약에 따른 보증금 및 월세를 지불할 능력이 전혀 없는 상황이었고, 아버지인 피고 C을 대리하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 주장하나, 이 사건 임대차계약상 임차인은 피고 B임은 앞서 본 바와 같고, 피고 C이 제출한 증거들만으로는 피고 B가 아닌 피고 C이 이 사건 임대차계약의 당사자임을 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

2. 반소청구에 관한 판단

가. 피고 C의 주장

이 사건 부동산은 집합건축물대장이나 등기부등본에 용도상 대피실 및 보일러실로 표시되어 있어 주거용으로 사용할 수 없고, 하수도관에서 하수가 역류하거나 장마철 비가 새서 곰팡이가 생기는 등 하자가 있음에도 불구하고, 원고는 피고 C에게 이 사건 부동산을 임차하여 2009. 3. 10.부터 2019. 12. 10.까지 130개월 동안 매월 140,000원의 차임을 지급받았으므로, 원고는 피고 C에게 부당이득금으로 18,200,000원과 이에 대하여 2009. 3. 10.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 피고들은 2009. 3.경부터 약 12년 동안 이 사건 부동산을 임차하여 거주하여 온 점, 피고들은 원고에게 12년 동안 월 140,000원이라는 저렴한 차임을 지급하였고, 원고는 이 사건 부동산의 차임을 한 번도 인상하지 않은 점 등에 비추어 보면, 피고 C이 이 사건 부동산을 점유하며 사용·수익해오고 있는 이상 원고가 법률상 원인 없이 피고들로부터 차임을 지급받았다고 볼 수 없다. 따라서 피고 C의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김윤희

[별 지]

부동산의 표시

1층의 건물의 표시

서울특별시 관악구 동[도로명 주소] 서울특별시 관악구

벽돌조 슬래브지붕 3층 연립주택

1층 127.26㎡ 2층 127.26㎡ 3층 127.26㎡

지하1층 127.26㎡ (지하1층은 대피실 및 보일러실)

전유부분의 건물의 표시

건물 의 번호 :

구조 및 면적 : 벽돌조 58.35㎡

전유부분의 대지권의 표시

토지의 표시 : 1. 서울특별시 관악구 대 648㎡

대지권의 종류 : 소유권 대지권의 비율 : 648분의 65.541

* 인도할 부분 (피고물 전유부분)

- 위 건물 지하1층 중 아래도면 표시 ① ② ③ ④ ①의 각 점을 순차로
연결한 선내 (지하 호) 부분 21.21㎡ - 이 상 -

건물 지하1층 도면



