

수원지방법원 평택지원

판 결

사 건 [redacted] 건물인도등

원 고

1

2. 명 [redacted] 소송수계인

가

나

다

원고들 소송대리인 법무법인 명, 담당변호사

피 고

송달장소

(송달영수인

변 론 종 결 2020. 3. 25.

판 결 선 고 2020. 4. 22.

주 문

1. 피고는 원고 [redacted] 및 명 [redacted] 소송수계인들에게 별지1 목록 기재 건물 중 6층 별지2 도면 표시 ㉠~㉡, ㉠의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 194.235㎡를 인도하라.
2. 피고는 원고 [redacted] 게 13,081,334원 및 2020. 3. 6.부터 제1항 기재 건물 부분의 인도 완료일까지 월 990,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 명 [redacted] 소송수계인들에게 각 2,180,222원 및 2020. 3. 6.부터 제1항 기재 건물 부분의 인도 완료일까지 월 165,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고 [redacted] 및 명 [redacted] 소송수계인들의 각 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고 [redacted] 및 명 [redacted] 소송수계인들에게 19,622,000원 및 2020. 3. 5.부터¹⁾ 주문 제1항 기재 건물 부분 인도 완료일까지 월 1,485,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

1) 2020. 3. 19.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에는 2019. 3. 5.로 기재되어 있으나, 청구원인 내용에 비추어 2020. 3. 5.의 오기인 것으로 보인다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고 [] 명 [] 피고와 사이에, 원고 [] 명 [] 피고에게 주문 제1항 기재 건물 부분(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임대차보증금 3,000만 원, 임대료 월 1,485,000원(부가가치세 포함, 매월 5일 선불로 지급), 관리비 및 청소비 각 월 10만 원, 임대차기간 2018. 10. 5.부터 2020. 10. 4.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고의 처 [] 이 사건 건물에서 성매매알선 영업을 하다가 단속되어 2019. 5. 13. 성매매알선등행위의처벌에관한법률위반(성매매알선등)죄로 기소되었고, 그 결과 이 법원 []로 벌금 300만 원의 약식명령을 받았으며, 위 약식명령은 2019. 5. 25. 확정되었다.

다. [] 현재에도 이 사건 건물에서 영업을 계속하고 있는데, 피고는 원고 [] 및 명 [] 게 2019. 5. 5.부터 발생하는 임대료를 지급하지 않고 있고, 2019. 12. 15.까지 발생한 전기료, 수도료, 관리비, 청소비로 합계 3,287,000원을 지급하지 아니하였다.

라. 명 [] 2020. 2. 14. 사망함에 따라 명 [] 처인 원고 [] 자녀 들인 [] 명 [] 재산을 원고 [] 3/9 지분으로 [] [] 각 2/9 지분으로 각 상속하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1~6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 해지 여부

이 사건 임대차계약과 같은 계속적 계약은 당사자 상호 간의 신뢰 관계를 그 기초로 하므로, 계약의 존속 중에 당사자의 일방이 계약상의 의무를 위반함으로써 계약의 기초가 되는 신뢰 관계가 파괴되어 계약관계를 그대로 유지하기 어려운 정도에 이르게 된 때에는 상대방은 계약을 해지함으로써 장래에 향하여 효력을 소멸시킬 수 있다(대법원 1995. 3. 24. 선고 94다17826 판결 참조).

그런데 피고의 처인 [REDACTED] 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약 기간 중 성매매알선 영업으로 단속을 당하였고, 그와 관련하여 형사처분을 받게 된 것은, 위 법리에 비추어 임대인인 원고 [REDACTED] 및 [REDACTED]의 신뢰 관계를 중대하게 훼손하는 행위로 판단된다.

따라서 원고 [REDACTED] 및 [REDACTED]가 이 사건 임대차계약에 관한 해지권이 발생하였으므로, 임대차계약의 해지 의사가 표시된 원고 [REDACTED] 및 [REDACTED] 이 사건 소장 부분이 2019. 11. 7. 피고에게 송달됨으로써 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었다고 봄이 타당하다.

나. 이 사건 건물 인도 의무 등

1) 이 사건 임대차계약이 해지됨에 따라 피고는 공동임대인인 원고 [REDACTED] 및 [REDACTED] 소송수계인들(이하 '원고들'이라 한다)에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있고, 원고들이 구하는 바에 따라 2019. 5. 6.부터 2020. 3. 5.까지 11개월의 연체차임 또는 차임 상당의 손해 16,335,000원(= 1,485,000원 × 11개월)과 미지급된 전기료, 수도료, 관리비, 청소비 합계 3,287,000원의 총합계 19,622,000원 및 2020. 3. 6.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 월 1,485,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 그런데 공동임대인의 차임 또는 차임 상당 부당이득반환채권 및 전기료, 수도료, 관리비, 청소비는 금전채권으로 특별한 사정이 없는 한 분할채권 관계에 있으므로, 원고 [REDACTED] 및 [REDACTED] 각 1/2 지분에 관한 권리가 있고, [REDACTED] 대한 금전채권은 [REDACTED] 사망함에 따라 원고들에게 앞서 본 상속지분별로 상속됨으로써 결국 원고 [REDACTED] 6/9 지분(= 원고 [REDACTED] 지분 1/2 + [REDACTED] 지분 1/2 × 원고 [REDACTED] 상속지분 3/9), [REDACTED] 소송수계인들이 각 1/9 지분(= [REDACTED] 지분 1/2 × [REDACTED] 소송수계인들의 각 상속지분 2/9)에 관한 권리가 있다고 할 것이므로, 결국 피고는 ① 원 [REDACTED]에게 13,081,334원(= 19,622,000원 × 6/9, 원 미만 올림) 및 2020. 3. 6.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 월 990,000원(= 1,485,000원 × 6/9)의 비율로 계산한 돈을, ② [REDACTED] 소송수계인들에게 각 2,180,222원(= 19,622,000원 × 1/9, 원 미만 버림) 및 2020. 3. 6.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 월 165,000원(= 1,485,000원 × 1/9)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 건물에서 시설권리금 2,000만 원을 회수하기까지 이 사건 건물에서 나갈 수 없다는 취지로 주장하여 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4가 정한 임대인에 대한 권리금 회수 방해금지의무를 주장하고 있는 듯하다.

살피건대, 상가임대차법 제10조의4 제1항 본문에 의하면 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 안 되고, 같은 조 제3항에 의하면 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해

를 배상할 책임이 있다.

그러나 상가임대차법 제10조 제1항 제8호는 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는 사유로 '임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우'를 규정하고 있는바, 이 사건 임대차계약이 피고 측의 불법적인 영업을 이유로 해지되었음은 앞에서 본 바와 같으므로, 원고들에게 피고의 권리금 회수 방해금지의무가 있다고 보기 어렵다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사

[별지1]

부동산의 표시



철근콘크리트조

철근콘크리트지붕 7층

1, 2층근린생활시설

지층 163.86㎡ 노래연습장

1층 190.8㎡ 소매점

2층 225.78㎡ 의원

3층 228.65㎡ 의원

4층 228.65㎡ 학원

5층 228.65㎡ 학원

6층 228.65㎡ 체력단련장

7층 157.22㎡ 일반음식점

옥탑1 21.74㎡ 기타제2종근생(계단탑, 승강기탑)

옥탑2 19.44㎡ 기타제2종근생(물탱크)

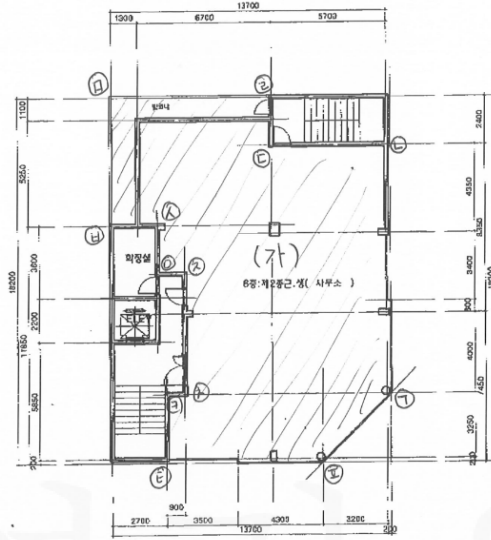
끝.

[단시서]

건축물현황도

(12쪽 중 제8쪽)

고유번호		영칭	호수/가구수/세대수
대지위치	지번	당주소	0호/0가구/0세대



도면의 종류	명면도(6층)	작성	도면 작성자
		1 : 200	

정본입니다.

2020. 4. 23.

수원지방법원 평택지원

법원주사

판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날(발송송달의 경우에는 발송한 날)부터 2주 이내에 상소장을 민사소송법 등 관계 법령에 따라 원심법원인 이 법원(수원지방법원 평택지원)에 제출하여야 합니다(민사소송법 제71조의 보조참가인의 경우에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의).

※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.