

# 전 주 지 방 법 원

## 판 결

사 건 2014가단44439 건물인도 등  
원 고 최OO  
피 고 권OO

변 론 종 결 2015. 4. 29.

판 결 선 고 2015. 6. 24.

## 주 문

1. 이 사건 소 중 2015. 4. 30. 이후에 발생하는 부당이득금에 대한 청구 부분을 각하한다.
2. 피고는 원고로부터 5,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 전주시 완산구 경원동1가 000000를 인도하라.
3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 피고가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 전주시 완산구 경원동1가 000000를 인도하고, 2014. 11. 1.부터 인도 완료일까지 매월 50만 원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2013. 5. 9. 전주시 완산구 경원동1가 00 대 00m<sup>2</sup> 및 지상 3층 미등기 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 매수하여 2013. 6. 14. 토지에 대하여 소유권이 전등기를 경료하였다.

나. 피고는 2009. 10. 30. 소외 김영찬에게서 이 사건 건물 1층 00m<sup>2</sup> 부분을 보증금 500만 원, 월 차임 25만 원(선불, 매월 1일 지급), 임대차기간 2009. 11. 1.부터 2011. 10. 30.까지로 정하여 임차하여 현재까지 점유 중이다.

다. 원고는 2013. 10. 2. 피고에게 차임 3기 연체를 이유로 임대차계약을 해지하겠다는 내용의 내용증명을 보냈고, 2013. 10. 4. 피고에게 송달되었다.

라. 피고는 2013. 10. 4. 미납된 차임 3기와 다음 달 차임을 합한 100만 원을 원고에게 우편환으로 지급한 이래 현재까지 이 사건 상가 사용료로 매월 25만 원씩 지급하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제2호증의 각 기재

### 2. 주장 및 판단

#### 가. 당사자 주장

원고는 이 사건 건물에 대한 임대차계약이 피고의 차임 연체로 2013. 10. 4. 해지되었거나 2013. 10. 30. 계약기간 만료로 종료되었음을 이유로 건물 인도 및 차임 상당

부당이득을 구한다.

이에 대하여 피고는, 원고가 2013. 10. 4. 미납된 차임을 수령함으로써 임대차계약은 계속 유지되고 있고, 상가건물 임대차보호법상 이 사건 건물에 대한 임대차기간은 2016. 10. 30. 이나 2018. 6. 14.까지이므로 원고의 청구는 부당하다고 다룬다.

## 나. 판단

### (1) 인도청구에 관하여

위 인정사실에 의하면 이 사건 상가에 대한 원고와 피고의 임대차계약은 피고의 차임연체를 이유로 한 원고의 2013. 10. 2.자 내용증명이 피고에게 송달된 같은 달 4. 적법하게 해지되었다고 할 것이고, 같은 날 피고가 우편환으로 미납 차임 100만 원을 원고에게 지급하였고, 원고가 이를 피고에게 반환하지 않은 사정, 이후 매월 피고가 원고에게 이 사건 건물 1층 사용료조로 25만 원을 이체하고 있다는 사정만으로 임대차계약 해지 효과가 반복되지는 않는다. 오히려 2013. 10. 4. 임대차계약 해지 이후에 지급되고 있는 사용료는 피고가 이 사건 건물 1층 부분을 점유 사용함에 따른 부당이득반환으로 볼 수 있다. 따라서 피고는 임대차계약 해지를 원인으로 원고에게서 보증금 500만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물 1층을 인도할 의무가 있다(피고가 명시적으로 보증금 반환과 동시이행을 주장하지는 아니하나, 이 사건 건물의 인도를 거절하는 답변 내용에 동시이행항변도 포함되어 있는 것으로 선해하여 이와 같이 판단한다).

### (2) 부당이득반환청구에 관하여

장래에 발생할 청구권 또는 조건부 청구권에 관한 장래이행의 소가 적법하려면 그 청구권 발생의 기초가 되는 법률상·사실상 관계가 변론종결 당시 존재하고 그러한

상태가 계속될 것이 예상되어야 하며 또한 미리 청구할 필요가 있어야만 한다(대법원 1997. 11. 11. 선고 95누4902, 4919 판결 등).

살피건대, 이 사건 건물 1층의 차임은 매월 25만 원이었던 사실은 앞서 본 바와 같고(2014. 11. 이후 현재까지 이 사건 건물 1층 점유에 따른 이익이 차임과 다르다는 점에 관한 아무런 입증이 없다), 변론종결일인 현재까지 피고가 매월 25만 원씩 원고에게 지급하여 온 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 이 사건 변론종결일까지의 차임 상당 부당이득 청구는 이유 없고, 변론종결일 이후의 부당이득 청구 부분은 장래 이행의 소로서 피고가 그 채무를 자진하여 이행하지 아니할 것이 명백히 예상되지는 않는다 할 것이어서 미리 청구할 필요가 없어 부적법하다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 청구 중 변론종결일 이후의 차임 상당 부당이득 청구 부분은 부적법하여 각하하고, 나머지 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지는 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사            박세진