

서울중앙지방법원 2024. 9. 24 선고 2023가단5394403 판결 [건물명도]

전 문

- 원 고 1. A
2. B의 소송수계인
- 가. C
- 나. D
- 다. E

원고들 소송대리인 법무법인 청린 담당변호사 이종건

- 피 고 F
- 소송대리인 법무법인 청향 담당변호사 윤희창
- 변 론 종 결 2024. 7. 23.
- 판 결 선 고 2024. 9. 24.

주 문

1. 피고는 원고들로부터 58,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 건물 중 지하 1층 374.59㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. G는 별지 목록 기재 건물 중 지하 1층(이하 ‘이 사건 상가’)에서 ‘H’이라는 상호로 사우나(이하 ‘이 사건 사우나’) 영업을 하였다.

나. 피고는 2020. 7. 24. G로부터 이 사건 사우나 영업을 포괄적으로 양수하였다. 다. 피고는 위 영업 양수 과정의 일환으로 2020. 8. 26. 원고 A 및 B(이하 ‘원고 측’)을 포함한 이 사건 상가의 공유자 3인과, 이 사건 상가를 임대차보증금 5,800만 원, 임대차기간 2020. 8. 26.부터 2022. 8. 25.까지, 차임 월 350만 원(부가가치세 별도), 관리비 50만 원(부가가치세 별도)에 임차하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 최초 임대차계약’)을 체결하고, 이 사건 상가에서 이 사건 사우나 영업을 하였다.

라. 피고는 2022. 8. 25. 이 사건 상가의 공유자들인 원고 측(공유자들이 3인에서 원고 측 2인으로 변경되었다)과, 이 사건 상가에 관하여 임대차기간 2022. 8. 26.부터 2023. 8. 25.까지, 차임 월 3,605,000원(부가가치세 별도), 관리비 515,000원(부가가치세 별도)으로 하고, 계약에 명시되지 않은 사항은 이 사건 최초 임대차계약의 각 조항을 준용하기로 하는 내용의 임대차 변경 계약(이하 ‘이 사건 임대차변경계약’)을 체결하였다.

마. 원고 측은 대리인을 통하여 2023. 7. 21. 피고에게 이 사건 상가의 무단 전대를 이유로 갱신을 거절한다는 내용이 기재된 내용증명우편을 보냈고, 이는 그 무렵 피고에게 도달하였다. 이에 피고는 대리인을 통하여 2023. 7. 28. 원고 측의 대리인에게 무단 전대를 한 바 없고, 임대차계약이 2024. 8. 25.까지 갱신되었다는 취지의 내용증명우편을 보냈고, 이는 그 무렵 원고 측 대리인에게 도달하였다.

바. B은 이 사건 소송 계속 중인 2024. 3. 5. 사망하였고, 그 이후 그의 상속인들인 원고 C, D, E이 이

사건 소송을 수계하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑1, 2, 4, 6, 7, 을2(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피고의 무단 전대 여부

피고는 이 사건 사우나 영업을 포괄적으로 양수하는 과정에서 2020. 8. 11. I과, 이 사건 사우나 중 ‘경락’부분을 전대차보증금 3,000만 원, 전대차기간 2020. 8. 26.부터 2021. 8. 25.까지로 정하여 전대하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 전대차계약’)을 체결하였다(갑4, 5).

그리고 갑2-1, 2, 을1 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 각 사정, ① 원고 A과 피고가 했던 대화내용이 전대차계약에 관한 내용인지 명확히 알 수 없고 그 밖에 원고 측이 전대차계약에 동의하였다고 볼 명시적인 자료가 없는 점, ② 이 사건 최초 임대차계약에 의하면 임차인은 전대차계약을 체결에 앞서 임대인의 서면 동의를 받도록 되어 있는 사실에 비추어(제8조 제1항), 원고 측이 이 사건 전대차계약 체결 사실을 알고 동의하였다면 굳이 동의서를 작성하지 않을 이유가 없는 점을 고려하여 이 사건 전대차계약에 관하여 원고 측의 동의가 없었던 사실을 인정하기로 한다.

나. 갱신거절 및 임대차계약 기간 만료

1) 가.항에서 본 피고의 무단 전대는 상가건물 임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’) 제10조 제1항 제4호의 갱신거절사유에 해당한다. 원고 측은 이 사건 임대차변경계약이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이인 2023. 7. 21. 무렵 무단 전대를 이유로 이 사건 임대차변경계약의 갱신을 거절하였으므로, 이 사건 임대차변경계약은 2023. 8. 25. 기간 만료로 종료하였다.

2) 먼저 피고는 이 사건 전대차계약이 이 사건 임대차변경계약 체결 이전에 종료하였으므로, 무단 전대를 이유로 갱신을 거절할 수 없다고 한다.

피고의 무단 전대로 인하여 이미 원고 측과 피고 사이의 신뢰는 깨졌고, 임대인인 원고 측으로 하여금 신뢰를 잃은 임차인과 계약관계에서 벗어날 수 없게 하는 것은 형평에 반하므로, 이 사건 전대차계약이 이 사건 임대차변경계약 체결 이전에 끝났더라도 원고 측은 계약갱신을 거절할 수

있다고 봄이 타당하다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3) 다음으로 피고는 원고의 갱신거절이 권리남용으로서 신의칙 위반에 해당하므로 허용될 수 없다고 주장하나, 이 사건에 제출된 증거만으로 위 주장사실을 인정하기 부족하므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고들로부터 임대차보증금 5,800만 원을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 상가를 인도할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 노한동

별지