

서울중앙지방법원 2024. 9. 10 선고 2022가단5278498 판결 [건물명도]

전 문

원고승계참가인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 윤중 담당변호사 김흥준

피 고 B

소송대리인 법무법인 지상 담당변호사 김선하

변 론 종 결 2024. 7. 23.

판 결 선 고 2024. 9. 10.

주 문

- 피고는 원고승계참가인으로부터 10,000,000원을 지급받음과 동시에 원고승계참가인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
- 원고승계참가인의 나머지 청구를 기각한다.
- 소송비용 중 50%는 원고승계참가인이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고승계참가인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2016. 5. 19. C으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 보증금 1,000만 원, 차임 월 70만 원, 임대차기간 2017. 1. 15.부터 2019. 1. 14.까지로 정하여 임차하여(이하 '이 사건 임대차'라 한다) 상가 건물로 점유·사용하기 시작하였고, 계약갱신을 거쳐 임대차기간이 2024. 1. 14.까지 연장되었다.

나. 원고는 이 사건 부동산이 포함된 서울 강남구 D를 사업구역으로 하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 건축법 등에 따라 상가재건축 사업을 하기 위한 목적으로 2020. 8. 8. 창립총회를 거쳐 설립된 비법인사단으로서 2022. 9. 26. 신탁을 원인으로 하여 E(C으로부터 이 사건 부동산의 소유권을 취득하여 임대인의 지위에 있었음)으로부터 이 사건 부동산의 소유권을 취득하여 임대인의 지위를 승계하였고, 원고승계참가인은 2023. 9. 27. 이 사건 부동산의 소유권을 취득하여 임대인의 지위를 승계한 법인이다.

다. 원고는 2022. 8. 25. 관할관청으로부터 건축법 시행규칙 시행규칙에 따라 사업구역에서 대지면적 1,087.8㎡, 주용도 업무시설(오피스텔 및 근린생활시설), 건축면적 651.21㎡, 건폐율 59.8649%, 연면적 합계 10,206.4㎡, 용적률 797.2146%, 주건축물제1동 연면적 10,206.4㎡을 내용으로 하는 건축·대수선·용도변경 허가를 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~6, 12호증, 을 1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 따르면, 이 사건 임대차계약은 2024. 1. 14. 그 임대차기간이 만료하여 종료하였는바, 피고는 특별한 점유권원이 없는 한 이 사건 부동산의 소유자이자 임대인의 지위를 승계한 원고승계참가인에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고 항변에 대한 판단

가. 계약갱신요구권 항변

피고는 이 사건 부동산의 임차인으로서 최초의 임대차기간을 포함하여 10년을 초과하지 아니하는 범위 내에서 계약갱신을 행사할 수 있는바, 피고가 이 사건 임대차계약의 종료 직전 계약갱신을 요구함으로써 이 사건 임대차계약이 갱신되었고 그 임대차기간이 2027. 1. 14.까지 연장되었다고 항변한다.

갑 7호증, 을 2호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2023. 11. 2. 피고에게 재건축을 사유로 갱신거절의 통지를 하였고, 피고가 2023. 11. 13. 원고에게 상가건물임대차보호법상 계약갱신요구권을 행사한다는 취지의 통지를 한 사실이 인정된다.

상가건물 임대차보호법 제10조 제2항은 “임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.”고 규정하고 있는바, 위 규정에 따르면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 최초의 임대기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년이 되는 2027. 1. 14.을 초과하지 아니하는 범위 내에서 계약갱신요구권을 행사할 수 있다. 다만, 같은 법 제10조 제1항 제7호의 다.목에 따르면 “다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우” 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우에는 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

원고에게 계약갱신거절의 정당한 사유가 있는지 여부에 대하여 본다. 갑 8~23호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 건축법 등에 따라 이 사건 부동산이 포함된 상가건물의 재건축 사업을 위해 원고가 2020. 8. 8. 창립총회를 통해 설립된 점, ② 2022. 8. 25. 관할관청으로부터 이 사건 부동산이 포함된 사업구역에서의 건축·대수선·용도변경허가를 받은 점, ③ 원고가 2023. 2. 16. 총회를 개최하여 관리처분계획기준안을 확정하기로 의결한 점, ④ 원고가 2024. 6. 14. 총회를 통해 수위계약 대상 시공사 선정 의결을 한 점, ⑤ 원고가 2024. 6. 28. 총회를 통해 관리처분계획 확정 의결을 한 점, ⑥ 원고가 영업보상비 및 공실손실보상비에 대한 감정평가를 거쳐 일부 점유자와 협의를 통해 보상비를 지급하여 이주가 완료되기도 하였고, 일부 소유자에 대한 매도청구 내지 점유자에 대한

인도청구의 절차를 밟고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 피고의 갱신요구를 거절할 당시를 전후하여 목적 건물인 이 사건 부동산에 대하여 다른 법령인 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 건축법 등에 따라 적법하게 재건축 절차가 진행 중이었는데, 이 사건 부동산은 위 법에서 정하고 있는 ‘임대인이 철거 또는 재건축을 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우’에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 피고가 이 사건 임대차계약에 대한 계약갱신을 요구하였음에도 원고가 이를 거절한 것에 정당한 사유가 있다.

이 점을 지적하는 원고의 재항변은 이유 있으므로, 결국 피고의 항변을 받아들이지 아니한다.

나. 권리금 항변

피고는 상가건물 임대차보호법에 의하여 보호되는 권리금을 회수해야 한다고 항변한다.

임대인은 원칙적으로 권리금의 반환의무를 부담하지 아니하고, 상가건물 임대차보호법은 임대인으로 하여금 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 임차인이 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하지 않도록 규정하고 있다(제10조의4). 그런데 이 사건에서 피고가 신규임차인이 되려는 자를 주선하였거나 원고가 피고의 권리금 회수기회를 방해하였다고 볼 아무런 증거가 없다.

다만 위 권리금 항변에 임대보증금을 반환받아야 한다는 항변이 포함되어 있는 것으로 해석한다.

임대차가 종료된 경우 임대보증금 반환채무와 임대차목적물 인도채무는 동시이행관계에 있다.

피고는 원고승계참가인으로부터 1,000만 원을 지급받음과 동시에 원고승계참가인에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

원고승계참가인의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 박근규

별지