

대전지방법원 2024. 6. 19 선고 2024가합201936 판결 [건물명도 등 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 유앤아이 담당변호사 최진영

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2024. 6. 12.

판 결 선 고 2024. 6. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게

가. 별지1 목록 기재 건물을 인도하라.

나. 1,334,039,760원 및 이에 대하여 2024. 5. 21.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구의 표시

별지2 청구원인 기재와 같다.

2. 자백간주에 의한 판결

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항

[피고는 소장을 송달받은 이후 제1회 변론기일이 진행되는 동안 아무런 답변서를 제출하지 않았다가, 변론종결 후인 2024. 6. 14. 및 같은 달 18. 원고의 주장사실을 다투겠다는 취지의 각 변론재개신청서를 제출하였다. 당사자가 변론종결 후 주장·증명을 제출하기 위하여 변론재개신청을 한 경우 이를 받아들일지 여부는 원칙적으로 법원의 재량에 속하고, 법원이 변론을 재개하고 심리를 속행할 의무가 있는 경우는 변론재개신청을 한 당사자가 변론종결 전에 그에게 책임을 지우기 어려운 사정으로 주장·증명을 제출할 기회를 제대로 갖지 못하였고 그 주장·증명의 대상이 판결의 결과를 좌우할 만큼 주요한 요증사실에 해당하는 경우 등과 같이 당사자에게 변론을 재개하여 그 주장·증명을 제출할 기회를 주지 않은 채 패소판결을 하는 것이 민사소송법이 추구하는 절차적 정의에 반하는 경우로 한정되는바(대법원 2022. 4. 14. 선고 2021다305796 판결 등 참조), 이 사건 소송 경과, 피고의 변론재개신청 사유, 피고가 원고의 주장 사실을 다투겠다고 하면서도 아무런 자료를 제출하지 아니한 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 변론을 재개하여 심리를 속행해야 할 사정이 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 변론재개신청은 받아들이지 않는다. 한편 당사자는 변론이 종결될 때까지 어느 때라도 상대방의 주장사실을 다투으로써 자백간주를 배제시킬 수 있고, 상대방의 주장사실을 다투었다고 인정할 것인가의 여부는 변론종결 당시의 상태에서 변론의 전체를 살펴서 구체적으로 결정하여야 할 것인데(대법원 2004. 9. 24. 선고 2004다21305 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 피고의 변론재개신청서가 이 사건 변론종결 이후에 제출된 이상 이로써는 이미 성립한 자백간주를 배제시킬 수 없다.]

재판장 판사 강길연, 판사 정희진, 판사 임동환

별지1

건물의 표시

대전 서구 C 지상

철골조 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 9층 자동차관련시설 및 문화 및 집회시설

지하 1층 자동차관련시설 507.0252㎡

지하 1층 제2종 근린생활시설(일반음식점) 894.4038㎡

지하 1층 기계실 127.82㎡

지하 1층 전기실 101.91㎡

지하 1층 방재실 19.25㎡

지하 1층 발전기실 54.67㎡

지상 1층 자동차관련시설 2,271.27㎡

지상 1층 문화 및 집회시설 1,318.9795㎡

지상 1층 제2종 근린생활시설(일반음식점) 1,405.203㎡

지상 2층 자동차관련시설 2,482.872㎡

지상 2층 문화 및 집회시설 341.9041㎡

지상 2층 제2종 근린생활시설 2,116.4537㎡

지상 3층 자동차관련시설 2,543.1703㎡

지상 3층 문화 및 집회시설 343.9703㎡

지상 3층 제2종 근린생활시설(일반음식점) 1,645.1394㎡

지상 4층 자동차관련시설 2,362.3679㎡

지상 4층 제2종 근린생활시설 1,116.2821㎡

지상 5층 자동차관련시설 2,361.05㎡

지상 6층 자동차관련시설 2,350.61㎡

지상 7층 자동차관련시설 2,350.61㎡

지상 8층 자동차관련시설 2,365.97㎡

지상 9층 자동차관련시설 2,259.57㎡.

중

지하 1층 중 별지 도면1. 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분과 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분

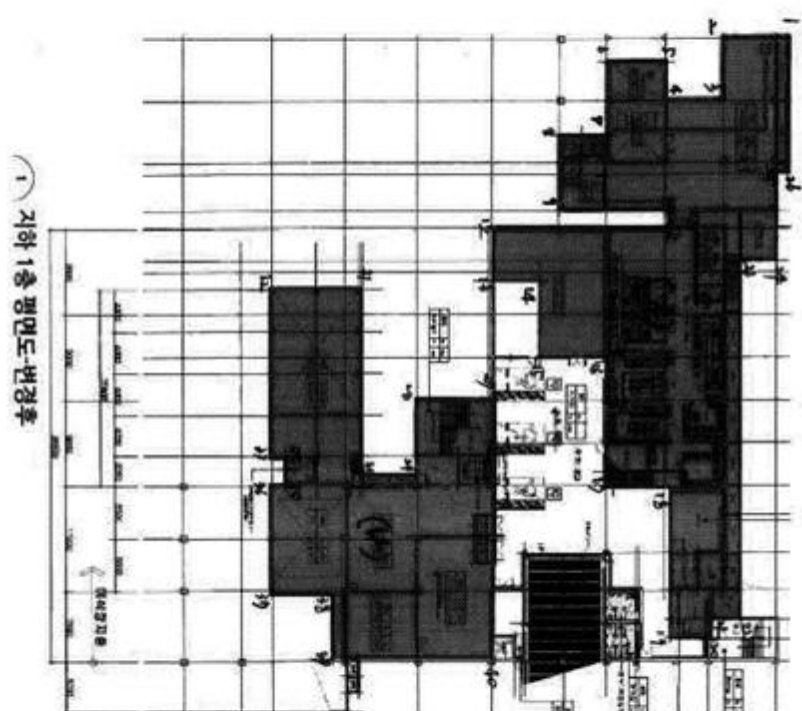
지상 1층 중 별지 도면2. 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분

지상 2층 중 별지 도면3. 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라) 부분

지상 3층 중 별지 도면4. 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마) 부분

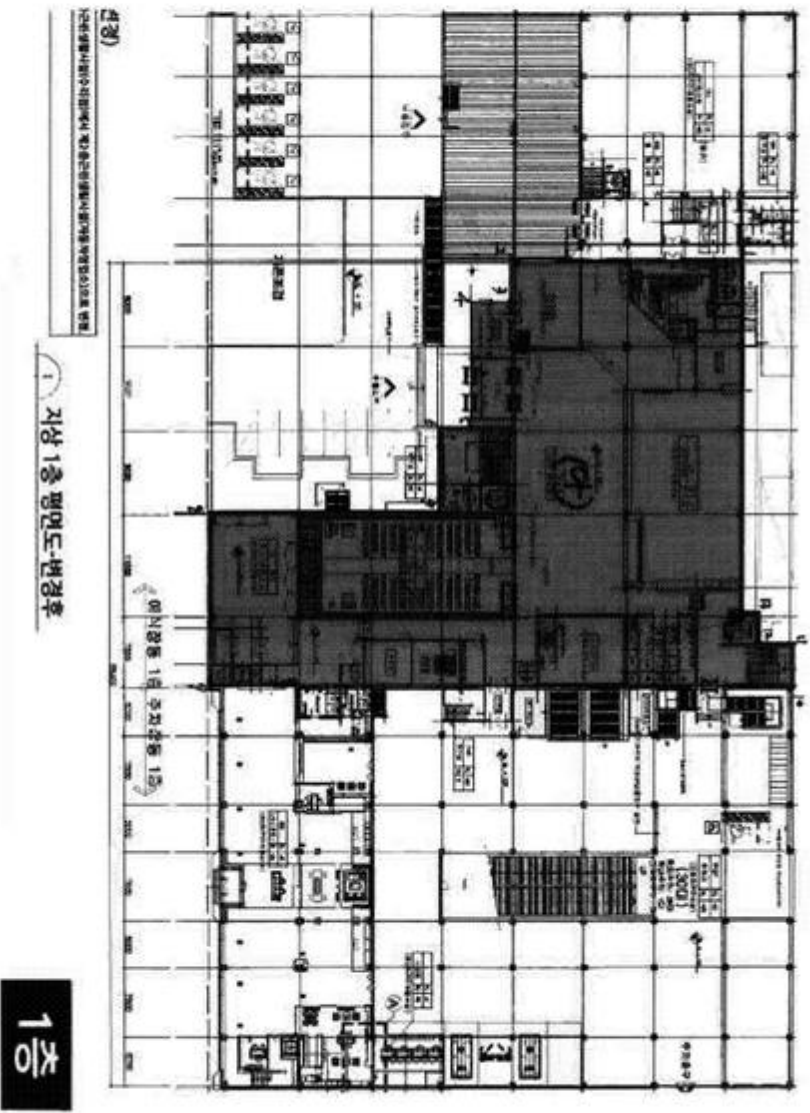
지상 4층 중 별지 도면5. 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바) 부분. 끝.

도면1

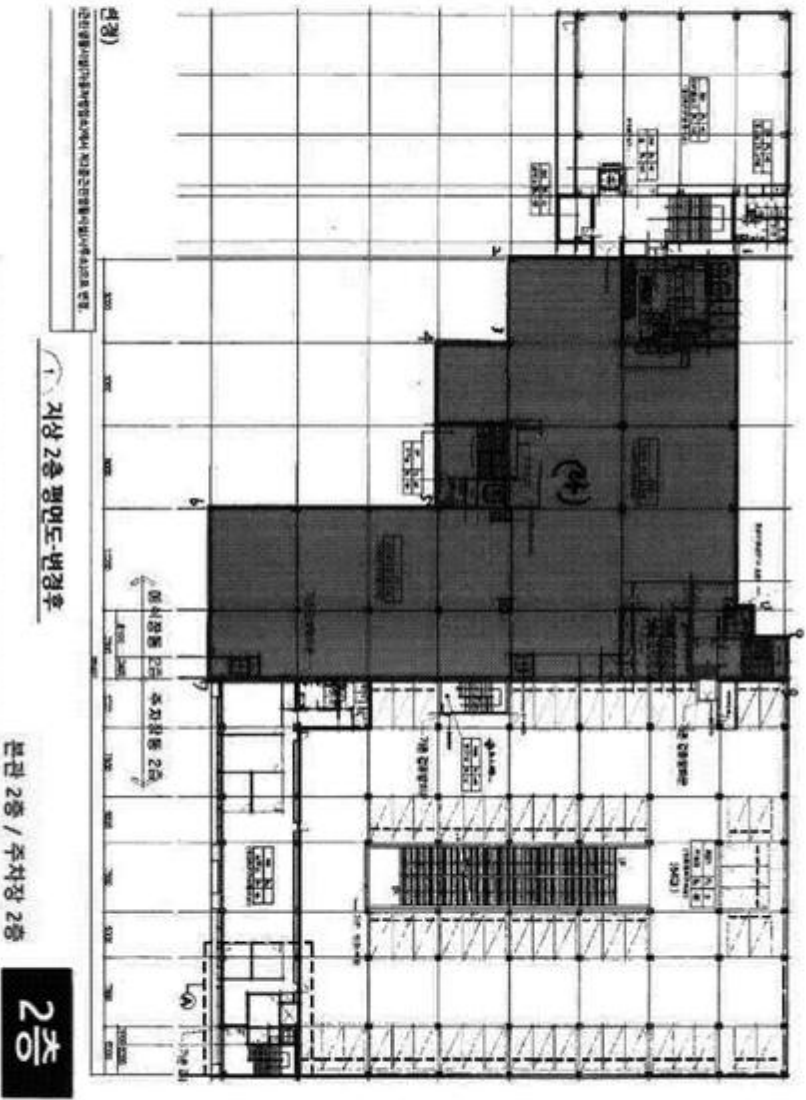


B1 k/o

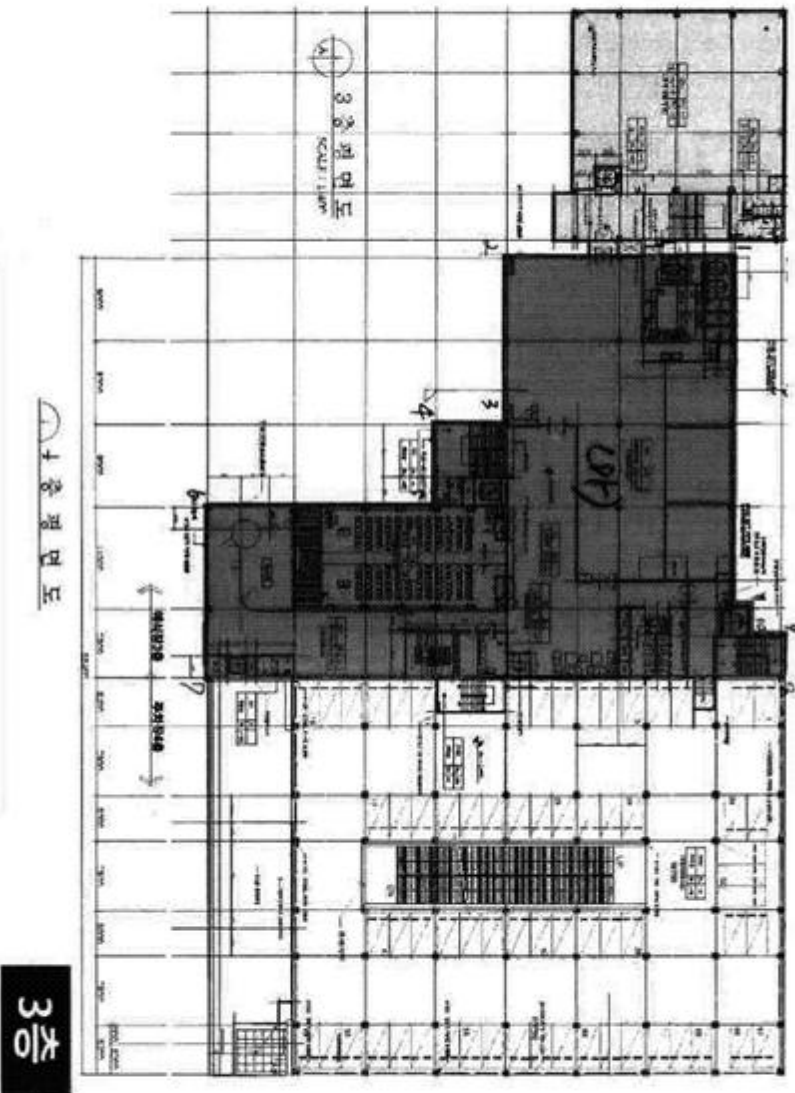
도면2



도면3



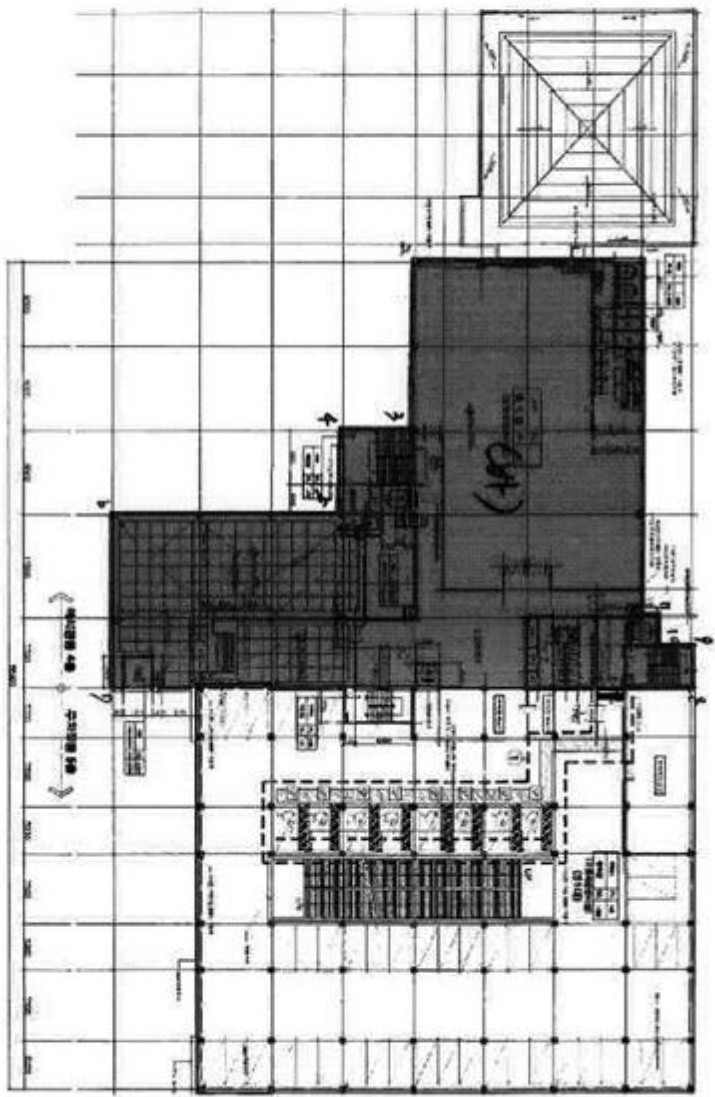
도면4



도면5

① 지상 5층 평면도-변경후

4층



별지2

청 구 원 인

1. 기초 사실

가. 당사자 관계

(1) 원고는 본점 소재지에서 예식장업, 부동산임대업 등을 목적으로 설립된 법인이고, 대전 서구 C 지상 철골조 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 9층 자동차관련시설 및 문화 및 집회시설건물의 소유자입니다.

위 부동산은 웨딩홀로 사용되는 이른바 본관, 주 출입구에서 오른쪽에 주차장 등으로 사용되는 별관, 주 출입구 왼쪽에 상가 등으로 사용되는 신관으로 구성되어 있습니다.

(2) 피고는 예식장업, 웨딩이벤트 사업 등을 목적으로 설립된 법인입니다.

나. 임대차계약의 체결 및 차임 연체

(1) 원고와 피고는 2014. 2.경 위 부동산 중 별관 1, 2층을 제외한 부분에 대해 최초 임대차계약을 체결하였고, 2019. 2. 25. 다음과 같은 내용으로 임대차계약을 갱신하

였습니다.

임대차 목적물 : (주) A 전체(본관, 신관, 주차동 및 기계실, 전기실 등. 단, 별관 1층 약 1,489㎡, 별관 2층 382㎡ 제외)

임대차 용도 : 음식점 관련 시설

임대차 기간 : 2019. 3. 1.~2024. 2. 28.

임대차보증금 : 이십오억원

월 임대료 : 월 일억 육천만 원

임대료 연체료 : 연 10%(시중 금리 변동 시 변동)

일반 조건(주요 부분 발췌)

제4조 (임대차보증금)

④……본 임대차계약 체결시점에 존재하는 D 임대보증금 삼억 원, E 임대보증금 삼억원이 이에 해당합니다. (본 임대차계약 상 임대보증금 이십오억원에 D, E 임대보증금 합계 육억원이 포함되어 있습니다) ……

제7조 (권리 양도의 금지)

① ‘을(피고, 이하 같습니다.)’ 은 제3자에게 본 계약상의 권리를 양도하거나 임대차 목적물의 전부 또는 일부를 전대할 수 없습니다. 단 일부 전대에 대하여 ‘갑(원고, 이하 같습니다.)’ 의 동의가 있을 때에는 예외로 하되 전대와 관련하여 발생하는 모든 사항(민형사적 법적사항 포함)에 대하여는 ‘을’ 의 책임으로 합니다.

③ 음식점 관련 시설을 임차한 ‘을’ 은 여하한 경우에도 ‘갑’ 에 대하여 권과 기타 권리금의 청구권을 행사할 수 없으며, 또한 필요비 및 유익비 상환청구권은 물론 부속물매수청구권을 행사할 수 없습니다. 이는 제3자에 대하여도 동일하게 적용됩니다.

제10조 (임대차목적물 내 시설, 변경 및 원상 복구)

② 제①항에 의하여 시공할 때에는 ‘갑’ 이 동의한 용도, 구조, 인테리어, 시설, 설비, 위치 등으로 해야 하며, 계약종료 후 인도 시에는 ‘을’ 의 비용 부담으로 원상 복구하여야 합니다.

③ '을'은 임대차목적물에 용도 및 구조 변경, 리뉴얼, 설치, 변경한 인테리어, 시설, 설비, 위치 등을 자비 부담하였다는 이유로 '갑'에게 유익비, 필요비, 권리금 등 일체의 비용을 청구할 수 없으며, 이는 제3자에 대하여도 동일하게 적용합니다.

제13조 (갑의 계약해지권)

'을'이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 '갑'은 최고 없이 본 계약을 해지할 수 있으며, 이에 '을'은 '갑'에게 손해배상을 청구할 수 없습니다.

② 정당한 사유 없이 월 임대료를 2개월 이상 연체하였을 때

제14조 (인도 및 원상 복구)

① 임대차계약이 종료한 때에는 '을'은 종료일까지 자기소유물 및 재산을 반출하여야 하며, '갑'에게 열쇠 및 '갑'의 재산을 원상태로 반환 인도하여야 합니다.

② '을'은 본 임대차계약의 종료와 동시에 부설한 설비 기타 변조시설을 '을'의 비용으로 철거하여 본 계약 체결 당시로 원상복구하여야 합니다.

④ 본 계약의 종료 또는 해지 후에도 '을'이 '을'의 사유로 임대차목적물을 인도하지 아니하는 경우에는 '갑'은 '을' 소유의 물건을 임의 철거 및 원상복구할 수 있습니다. 이 경우 발생하는 모든 비용은 '을'의 부담으로 하며 '갑'은 임대보증금에서 동 금액을 공제할 수 있습니다. 또한 이로 인해 '을'에게 손해가 발생하였을 때에도 '을'은 손해배상을 청구할 수 없습니다.

(2) 그런데 피고는 위와 같은 임대차계약에 따른 월 차임을 제대로 지급하지 않았고, 피고가 임대차계약 기간인 2024. 2. 29.까지 연체한 차임은 합계 3,534,039,760원에 이릅니다.

원고는 코로나19가 창궐하던 시기인 2021년 2월 차임 9,200만 원을 감면해 주기도 하였으나, 그 이후로도 피고는 계속 차임을 연체하였고, 이에 원고는 곧바로 임대차계약을 해지하고, 명도 소송을 진행하려고도 하였으나, 피고의 대표이사가 원고 대표이사

의 고향 후배인 관계로 양해해 주었다고 합니다.

(3) 한편, 원고는 피고가 연체한 차입액이 임대차보증금을 초과하여 2023. 7. 14. 피고에게 2023. 8. 2.까지의 연체 차입이 2,580,874,240원에 이르므로, 임대차보증금에서 연체차입을 충당하고 연체한 차입 잔액 380,874,240원이라는 내용증명을 발송하였습니

다.

다. 차입 연체로 인한 임대차계약의 해지통보 및 경과

(1) 그러나 위와 같이 차입을 연체하고 있던 임대차계약 기간 중에 ① 피고 대표이사 F의 처 G은 2021. 8.경 대전 서구 H, 2층, 3층에 I 웨딩(구 J)을, ② 피고의 대표이사 K이 대표이사인 주식회사 L 명의로 2023. 2.경 대전 서구 M에 N 웨딩(구 O)을 각 개업하였고, ③ 2023. 10.경 대전 서구 P, 6층에 Q 웨딩을 개업하였는데, 위 웨딩홀은 채무자 대표이사 K의 조카 R와 공동으로 운영하고 있는 것으로 알고 있습니다.

원고는 위와 같이 3개의 웨딩홀을 개업하는데 어림잡아도 약 70~80억 원의 자금의 투입되었을 것으로 추측하고 있습니다.

(2) 한편, 원고는 2023. 12. 19. 피고에게 이 사건 임대차계약에 따라 2024. 2. 28. 까지 이 사건 건물을 명도하라는 내용증명을 발송하였으나, 이에 대해 이 사건 건물에 대한 임대차계약이 2024. 2. 28.까지라는 사실은 인정하면서도 원상회복 범위를 특정

문제, 임대차 목적물의 수선 등으로 지출한 유익비 및 필요비에 대한 부분 및 그 부분의 철거 여부를 문제 삼으면서 자신의 점유권원을 침해하지 말라는 취지의 내용증명을 보내왔습니다.

이에 원고는 차임은 지급하지 않으면서도 자신의 이익만을 추구하려는 피고의 행동에 참을 수 없어 2024. 1. 23. 3기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하는 내용의 내용증명을 발송하였습니다.

(3) 원고가 위와 같은 내용의 통지를 한 이후에도 피고와는 여러 차례에 걸쳐 명도 시기, 연체한 차임의 지급 방법 등을 논의하였는데, 원고는 2024. 1.분과 2.분의 차임 면제, 연체한 차임에 대한 이자 면제, 피고에게 원상 복구가 아닌 설치물 철거 등을 제안하였으나, 피고는 위와 같은 제안을 거절하면서 2024. 2. 28. 이 사건 건물을 시정 한 후 철수하였습니다.

(4) 그리고 피고는 이 사건 건물에서 더는 웨딩 사업을 진행하지 않을 의사로 피고 소속 직원들에게 2024. 2. 28.자로 사직서를 받았습니다.

2. 임대차계약 종료로 인한 명도 청구

가. 상가건물임대차법 제10조의8에서 임차인의 차임연체액이 3기에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있으나, 상가건물임대차법 제10조의 9 전문에 의하면 임차

인이 법 시행일부터 6개월의 기간 동안 연체한 차임액은 제10조의 8의 적용에 있어서 차임연체액으로 보지 아니한다고 하고, 상가건물임대차법 부칙(2020. 9. 29.)에 의하면 이 법은 공포한 날부터 시행하고, 제10조의 9의 개정 규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다고 규정하고 있습니다.

그런데 피고가 2021. 4. 이후 연체한 차임이 3기의 차임을 연체한 것임은 명백하다고 할 것이므로, 이 사건 임대차계약은 원고의 2024. 1. 23.자 내용증명에 의해 적법하게 해지되었고, 이에 따라 피고는 이 사건 건물을 원고에게 명도할 의무가 있습니다.

나. 더군다나 이 사건 임대차계약은 임대차기간의 종기를 2024. 2. 28.로 정하였는데, 이미 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 인해 종료하였습니다.

다. 현재 신관 건물에는 별개의 임차인 또는 전차인이 사용하고 있고, 피고는 음식점으로 이용되는 본관 부분에 대해서만 시정 장치를 한 채 철수하였으므로, 원고는 별지 건물의 표시와 같이 이 사건 본관 부분에 대해서만 명도(원고가 명도를 구하는 부분은 별지 도면에서 붉은색으로 표시하였습니다.)를 구합니다.

3. 연체 차임의 청구

가. 위에서 본 바와 같이, 피고는 이 사건 임대차계약 기간 중 차임을 연체하였고,

연체한 차입의 합계는 3,534,039,760원입니다.

나. 한편, 원고는 임대차보증금에서 연체차입을 충당한다는 의사표시를 하였으므로, 피고가 원고에게 지급하여야 할 연체차입은 1,334,039,760원입니다.

4. 결론

위와 같이 원고의 이 사건 건물에 대한 명도청구 및 연체차입 청구는 이유 있으므로, 원고의 청구를 모두 인용하여 주시기를 바랍니다.

