

부산고등법원 2024. 11. 7 선고 2023나56845 판결 [건물명도]

재판경과

부산고등법원 2024. 11. 7 선고 2023나56845 판결

부산지방법원 동부지원 2023. 8. 9 선고 2022가합100232 판결

전문

원고, 피항소인회생채무자 A 유한회사의 관리인 B의 소송수계인 A 유한회사

소송대리인 법무법인 진앤김 담당변호사 손범식, 정동욱

피고, 항소인1. 주식회사 F

2. G 주식회사

피고들 소송대리인 변호사 김재훈

변론 종결2024. 7. 18.

판결 선고2024. 11. 7.

제1심판결 부산지방법원 동부지원 2023. 8. 9. 선고 2022가합100232 판결

주문

1. 제1심판결 중 피고 주식회사 F 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 주식회사 F에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 피고 G 주식회사의 항소를 기각한다.

3. 원고와 피고 주식회사 F 사이의 소송 총비용은 원고가 부담하고, 원고와 피고 G 주식회사 사이의

항소비용은 피고 G 주식회사가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게,

가. 제1심 공동피고 주식회사 C는 제1심 판결문 첨부 별지2 목록 기재 각 부동산을,

나. 제1심 공동피고 주식회사 C와 공동하여,

1) 제1심 공동피고 D, 주식회사 E는 제1심 판결문 첨부 별지2 목록 순번 28 내지 32 기재 각 부동산을,

2) 피고 주식회사 F, G 주식회사는 제1심 판결문 첨부 별지2 목록 순번 33 내지 51 기재 각 부동산을 각 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다(제1심판결 중 원고의 제1심 공동피고 주식회사 C, D, 주식회사 E에 대한 부분은 원고와 위 제1심 공동피고들이 모두 항소하지 아니하여 분리 확정되었다).

이 유

1. 이 법원의 심판범위

원고는 제1심에서 피고들을 상대로 제1심 판결문 첨부 별지2 목록 순번 33 내지 51 기재 각 부동산(총 19개 호실)의 인도를 구하였는데, 제1심판결은 그 중 순번 33, 34, 36 내지 38, 40, 43

내지 50 기재 각 부동산(총 14개 호실) 부분의 청구만 인용하고 나머지 순번 35, 39, 41, 42, 51 기재 각 부동산(총 5개 호실) 부분의 청구는 기각하였다.

이에 피고들만 위 패소 부분(총 14개 호실) 부분에 대하여 항소하였으므로, 이 법원의 심판범위는 위 총 14개 호실(이하 '이 사건 14개 호실'이라 한다) 부분에 한정된다.

2. 인정사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결 이유의 '1. 인정사실' 부분(제3면 아래에서 제3행부터 제8면 제11행까지) 기재와 같으므로, [민사소송법 제420조](#) 본문에 의하여 약어 포함 이를 그대로 인용한다.

3. 피고들에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 제1심 공동피고 C(이하 'C'라고만 한다)의 3기분의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였으므로, C는 원고에게 임대 목적물에 포함된 이 사건 14개 호실을 인도할 의무가 있고, 피고 F, G는 C와 사이에 위 14개 호실에 관한 전대차계약을 체결한 전차인인바, C의 차임 연체로 인한 이 사건 임대차계약의 해지에 대항할 수 없으므로, 원고에게 위 14개 호실을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련 법리 [민법 제640조](#)에 터 잡아 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달함에 따라 임대인이 임대차계약을 해지하는 경우에는 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 않더라도 해지로서 전차인에게 대항할 수 있고, 해지의 의사표시가 임차인에게 도달하는 즉시 임대차관계는 해지로 종료되는바([대법원 2012. 10. 11. 선고 2012다55860 판결](#) 등 참조), 이는 임대인이 [상가건물 임대차보호법 제10조의8](#)에 의하여 3기분의 차임 연체를 이유로 계약을 해지하는 경우에도 마찬가지이다.

2) 구체적 판단 가) 피고 F에 대한 청구에 관하여

(1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2020. 12. 18.경 C의 3기 이상 차임 연체를 이유로 해지되었다고 봄이 상당하므로, 원고에게, C는 이 사건 임대차계약의 임차인으로서 이 사건 14개 호실을 인도할 의무가 있다.

(2) 그런데 앞서 본 사실관계와 올라 제2, 3호증의 각 기재 및 당심 증인 BC의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 피고 F는, 2020. 1. 15.경 원고와 피고 G 사이에 이 사건 14개 호실을 포함한 이 사건 카페 매장 부분에 관하여 '건물GL층 계약서'(올라 제3호증)가 작성되는 기회를 이용하여, 앞선 2019. 10. 22. C와 피고 F 사이에 체결되었던 전대차계약에 기한 전차권(轉借權)을 피고 G에 양도(讓渡)하고 종래의 전대차계약 관계에서 탈퇴하였다고 봄이 타당하다.

① 원고와 피고 G 사이에 2020. 1. 15. 작성된 '건물GL층 계약서'(올라 제3호증)에서, 종래 전차인이던 피고 F가 삭제되는 대신 피고 G가 전차인으로 새롭게 명시되었다.

② 위와 같이 피고 G가 피고 F 대신 새롭게 전차인으로 명시된 경위에 대하여, 당시 원고의 대표이사로서 위 계약서 작성에 관여하였던 BC은 이 법정에서 '2019. 10. 22. C와 피고 F 사이의 최초 전대차계약 당시에도 피고 F는 사실상 입점할 의사가 없었고, 실질적으로는 그와 관계회사인 피고 G가 입점하려던 것이었다',¹⁾ '2019. 10. 22. 최초 전대차계약서에 피고 F가 전차인으로 기재된 것은 피고 G가 법인으로 설립되기 전까지 임시로 그렇게 하기로 한 것이다',²⁾ '최초에 C가 피고 F에게 이 사건 카페 매장 부분을 전대하였다가 위 2020. 1. 15.자 계약서로써 위 부분의 점유자를 피고 G로 변경한 것이다'³⁾ 는 취지로 증언하였다.

③ 위 2019. 10. 22. 최초 전대차계약상 전대인의 지위에 있던 C는, 원고가 직접 나서서 2020. 1. 15. 피고 G와 사이에 위와 같은 '건물GL층 계약서'(올라 제3호증)를 작성하는 데에 반대하지 아니하였고, 그 이후로 2020. 12. 18.경 원고의 해지 통보에 의해 이 사건 임대차계약이 해지될 때까지 피고 G의 전차인으로서의 지위를 인정하였다.

④ 한편, C가 2020. 1. 15. 이후로 2020. 12. 18.경 이 사건 임대차계약 해지시까지 피고 F를 상대로 전차인으로서의 의무이행을 요구하였다고 볼 만한 자료는 없다.

(3) 따라서 이와 달리 피고 F가 여전히 이 사건 카페 매장 부분에 대한 전차인으로서 위 부분에 대한 직·간접 점유를 계속하고 있음을 전제로 하는, 원고의 피고 F에 대한 청구는 이유 없다.

나) 피고 G에 대한 청구에 관하여

(1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 카페 매장 부분의 새로운 전차인인 피고 G는 C와 공동하여

원고에게 이 사건 14개 호실을 인도할 의무가 있다.

(2) 이에 대하여 피고 G는, 위 2020. 1. 15.자 '건물GL층 계약'은 종전 C와 피고 F 사이의 2019. 10. 22.자 전대차계약과는 별개로, 원고와 피고 G 사이에 이 사건 카페 매장 부분에 대하여 새롭게 체결된 사용계약이므로, C의 차임연체에 따른 2020. 12. 18.경 이 사건 임대차계약 해지의 영향을 받지 않는다는 취지로 주장하나, 위 2020. 1. 15.자 '건물GL층 계약'은 앞선 2019. 10. 22.자 전대차계약의 토대 위에 전차인을 교체하는 변경계약에 불과함은 앞서 본 바와 같으므로 이에 반하는 피고 G의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

(3) 나아가 피고 G는, 원고가 위 2020. 1. 15.자 '건물GL층 계약'에서 「원고의 사정에 의하여 피고 G가 영업을 중단하는 경우, 원고가 피고 G의 기 지출 시설비 7억 5,000만 원을 보상해 준다」는 취지로 약정하였으므로, 위 약정에 따라 원고가 피고 G에 위 금액을 보상해 주기 전까지는 이 사건 14개 호실의 인도 청구에 응할 수 없다는 취지로도 주장한다.

그러나 피고 G의 영업 중단이 원고의 귀책사유에 의한 것이라고는 보기 어려워 원고가 피고 G에게 위 약정에 기한 보상책임을 부담하여야 할 경우라고 인정하기 부족할 뿐만 아니라, 설령 피고 G의 이 부분 주장을 임차인의 유익비상환청구권([민법 제626조](#)참조) 또는 전차인의 부속물매수청구권([민법 제647조](#)참조)에 기한 유치권 내지 동시이행항변권 주장으로 선행하여 보더라도, 위 시설비 7억 5,000만 원의 구체적인 지출 내역4) 에 의하면, 위 내역은 피고 G가 자신의 카페 영업을 위한 필요에 의하여 행한 지출이지 이 사건 14개 호실의 객관적 가치 증가나 그 사용상의 객관적 편익으로 이어지는 지출은 아니어서 인도 거절 항변권의 성립요건을 갖추지 못하였으므로, 피고 G의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

(4) 그러므로 원고의 피고 G에 대한 이 사건 14개 호실 인도 청구는 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 F에 대한 청구는 이유 없어 기각하고, 피고 G에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심판결 중 피고 F에 대한 부분은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하고, 피고 G에 대한 부분은 이와 결론을 같이 하여 정당하다.

따라서 피고 F의 항소를 받아들여 제1심판결 중 피고 F 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 F에 대한 청구를 모두 기각하며, 피고 G의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박진웅

판사최희영

판사임상민

[별지](#)

-
- 1)당심의 BC 증인신문 녹취서 3, 4, 6면 참조
 - 2)위 녹취서 7면 참조
 - 3)위 녹취서 8면 참조
 - 4)'I건물GL층 계약서'(올라 제3호증)에 첨부된 'AJ(인테리어 및 주방설비 내역서)' 참조