

수원지방법원 성남지원 2024. 11. 6 선고 2022가단6392 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

피 고 1. 주식회사 B

2. C

3. D

4. E

변 론 종 결 2024. 9. 11.

판 결 선 고 2024. 11. 6.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라 한다)는 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 1층 중 별지 도면2 표시 ①, ④, ⑤, ⑥, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉔ 부분 29.6㎡(이하 '㉔ 부분 건물'이라 한다)를 인도하고, 이 사건 소장 부분이 송달된 날의 다음날부터 ㉔ 부분 건물의

인도 완료일까지 월 800,000원의 비율에 의한 금원을 지급하고, 피고 C은 이 사건 건물 1층 중 별지 도면2 표시 ㉗, ㉘, ㉙, ㉚, ㉛의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉜ 부분 70.11㎡(이하 '㉜ 부분 건물'이라 한다)를 인도하고, 이 사건 소장 부분이 송달된 날의 다음날부터 ㉜ 부분 건물의 인도 완료일까지 월 900,000원의 비율에 의한 금원을 지급하고, 피고 D은 이 사건 건물 2층 중 별지 도면3 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉧ 부분 44.26㎡(이하 '㉧ 부분 건물'이라 한다)를 인도하고, 이 사건 소장 부분이 송달된 날의 다음날부터 ㉧ 부분 건물의 인도 완료일까지 월 500,000원의 비율에 의한 금원을 지급하고, 피고 E은 이 사건 건물 2층 중 별지 도면3 표시 ㉗, ㉘, ㉙, ㉚, ㉛, ㉜, ㉝의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉞ 부분 88.5㎡(별지 도면3에 '㉞'로 잘못 기재되어 있다. 이하 '㉞ 부분 건물'이라 한다)를 인도하고, 이 사건 소장 부분이 송달된 날의 다음날부터 ㉞ 부분 건물의 인도 완료일까지 월 800,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. F는 1996. 4. 3. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. F는 이 사건 건물에 관하여 2015. 6. 17. 주식회사 G(이하 'G'이라 한다) 앞으로 채권최고액 840,000,000원의 근저당권설정등기를, 2018. 7. 19. G 앞으로 채권최고액 60,000,000원의 근저당권설정등기를 각 마쳐주었다.

다. G의 양수인 H 유한회사는 이 사건 건물에 관하여 임의경매신청을 하였고, 수원지방법원 성남지원 I 사건에서 2021. 2. 8. 임의경매개시결정이 내려졌다(이하 '이 사건 경매절차'라 한다).

라. 원고는 이 사건 경매절차에서 매각대금을 완납하고 2022. 5. 2. 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 건물 중, 피고 회사는 ㉜ 부분 건물을, 피고 C은 ㉜ 부분 건물을, 피고 D은 ㉧ 부분 건물을, 피고 E은 ㉞ 부분 건물을 점유·사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물 중 일부인 ㉡, ㉢, ㉣, ㉤ 부분 건물을 각 점유·사용하고 있는 피고들은 그 소유자인 원고에게 위 해당 부분 건물을 인도하고, 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 송달된 날의 다음날부터 위 해당 부분 건물의 인도 완료일까지 각 건물의 점유·사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 피고들의 주장

피고들은 이 사건 건물 중 일부인 ㉡, ㉢, ㉣, ㉤ 부분 건물에 관하여 임대차계약을 체결한 대항력을 갖춘 임차인들이므로, 위 부분 건물을 점유·사용할 권원이 있다고 주장한다. 이에 대하여 원고는 피고들이 F가 대표이사로 있는 법인이거나 F와 친인척 관계에 있는 사람들로서 상가건물 임대차보호법 또는 주택임대차보호법의 임대차보증금 우선변제권 제도를 악용하여 부당한 이익을 취할 목적으로 F와 통정허위표시에 의한 임대차계약을 체결한 이른바 가장 임차인들이라고 다룬다.

나. 판단

살피건대, 위 인정사실에 을나 제1 내지 5호증, 을라 제1 내지 5호증, 을마 제1 내지 6호증, 을바 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 보태어 보면, 피고들은 이 사건 건물에 관한 최선순위 근저당권자인 G이 근저당권설정등기를 마치기 전에 이 사건 건물 중 해당 부분을 임차하여 인도와 사업자등록(피고 회사와 피고 C) 또는 전입신고(피고 D과 피고 E)를 마친 상가건물 임대차보호법(피고 회사와 피고 C) 또는 주택임대차보호법(피고 D과 피고 E)에 따른 대항력 있는 임차인들이라고 판단되고, 원고가 주장하는 사정들 및 제출한 증거들만으로는 피고들이 원고가 주장하는 바와 같은 가장 임차인들이라고 판단할 수 없다. 결국 원고의 피고들에 대한 ㉡, ㉢, ㉣, ㉤ 부분 건물 인도와 부당이득반환 주장은 이유 없다.

1) 피고 회사의 현재 대표자는 사내이사 F이다. 다만 피고 회사는 2014. 5. 23.(당시 피고 회사의 대표이사는 J이었다) F와 사이에 ㉔ 부분 건물에 관하여 임대차보증금 10,000,000원, 계약기간 2014. 5. 23.부터 2024. 5. 22.까지로 하는 임대차계약(차임 지급 없는 전세계약)을 체결하고, 같은 날 위 임대차보증금 10,000,000원을 F에게 지급하였고, 사업장 소재지를 이 사건 건물 1층으로 하고, 개업일 2014. 5. 20., 종목 가방악세사리 제조로 하는 사업자등록 신청을 하였다. 한편 원고가 피고 회사를 상대로 제기한 수원지방법원 성남지원 K 부동산인도명령신청은 2022. 6. 20.

기각되었다.

2) 피고 C은 2007년경 F와 사이에 ㉕ 부분 건물에 관하여 임대차계약(차임 지급 없는 전세계약)을 체결하고 배우자 L 명의로 사업장 소재지를 이 사건 건물로 하고, 상호를 M(종목 핸드폰 임가공)으로 하는 사업자등록을 신청하였고, 2013년경 피고 C 명의로 상호를 N(종목 레이저 주얼리)로 바꿔 사업자등록을 신청하였다. 한편 원고가 피고 C을 상대로 제기한 수원지방법원 성남지원 O 부동산인도명령신청은 2022. 6. 20. 기각되었다.

3) 피고 D은 F의 동생이다. 다만 피고 D은 2005. 4. 6. F와 사이에 ㉖ 부분 건물에 관하여 임대차계약(차임 지급 없는 전세계약)을 체결하고, 개업일 2004. 7. 1., 상호 P, 종목 악세사리, 잡화로 하는 사업자등록을 신청하였으며, 2008. 10. 31. 전입신고를 하였다. 한편 원고가 피고 D을 상대로 제기한 수원지방법원 성남지원 Q 부동산인도명령신청은 2022. 6. 20. 기각되었다.

4) 피고 E은 F의 누나이다. 다만 피고 E은 1997. 1. 8. F와 사이에 ㉗ 부분 건물에 관하여 주거용 임대차계약(차임 지급 없는 전세계약)을 체결하고, 2007. 12. 임가공사업을 하기 위하여 다시 임대차계약을 체결하였으며, 개업일 1992. 2. 14., 상호 R, 종목 시계부품, 핸드폰 외장부품 제조로 하는 사업자등록을 신청하였고, 이후 개업일 2007. 12. 7. 상호 썬스, 종목 전자부품 임가공으로 하는 사업자등록을 신청하였으며, 1997. 1. 8. 전입신고를 하였다. 한편 원고가 피고 E을 상대로 제기한 수원지방법원 성남지원 S 부동산인도명령신청은 2022. 6. 20. 기각되었다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박민우

별지