

서울중앙지방법원 2024. 10. 11 선고 2023가단5045657 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A상가재건축조합

소송대리인 법무법인 윤중

담당변호사 김홍준

피 고 B

소송대리인 법무법인 지상

담당변호사 김선하

변 론 종 결 2024. 8. 9.

판 결 선 고 2024. 10. 11.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 A 상가재건축 조합(이하 ‘원고 조합’이라한다)은 서울 강남구 C를 사업구역(이하 ‘이 사건 사업구역’이라 한다)으로 하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라고 합니다), 건축법 등에 따른 상가재건축 사업에 관한 필요한 사항을 정하여 조합원의 권익을 보호함과 동시에 수익창출과 안정을 목적으로 설립된 관리단 겸 조합으로서, 2020. 8. 8. 창립총회를 통하여 설립되었다.

나. 피고는 2003. 3. 29. 이 사건 사업구역 내 별지목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 이 사건 건물의 소유자이던 D와의 사이에 상가건물 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 2003. 4. 15. 이 사건 건물을 사업장소재지로 하여 사업자등록을 마쳤으며, 목시적 갱신을 통해 현재까지 사용 · 수익하고 있다.

다. 이 사건 건물에 관하여, 2020. 12. 31. D로부터 원고 명의로 2020. 12. 23.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이후 2021. 9. 30. 주식회사 E 명의로 2021. 9. 27.자 재신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 임대차계약 기간 만료일인 2024. 4. 19. 전인 2023. 11. 3.경 피고에게 목적물의 재건축을 이유로 이 사건 임대차계약의 갱신거절 의사를 표시하였으므로, 피고는 원고에게 임대차 목적물인 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

피고는, 이 사건 임대차계약에 대한 계약갱신 거절의 의사를 표시하기 전인 2021. 9. 30. 이 사건 건물이 주식회사 E으로 재신탁등기 되어 원고는 이미 이 사건 건물에 대한 소유권을 상실하였고, 주식회사 E이 이 사건 건물에 대한 임대인의 지위를 승계하였으므로, 이 사건 임대차계약에 따른 권리를 구하는 원고의 청구는 이유 없다고 주장한다.

상가건물 임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’이라 한다) 제3조 제1항은 임차인이 건물을 인도받고 사업자등록을 신청하면 그 다음날부터 제3자에 대하여 대항력이 생긴다고 정하고 있고, 제2항은 임차건물의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 정하고 있다. 이 조항은 임차인이 취득하는 대항력의 내용을 정한 것으로, 상가건물의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 취득한 다음 임차건물의 양도 등으로 소유자가 변동된 경우에는 양수인 등 새로운 소유자가 임대인의 지위를 당연히 승계한다는 의미이다(대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다218874 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 원고와 피고 사이에 2003. 3. 29. 이 사건 건물에 관하여 이 사건 임대차계약이 체결되어 피고가 이 사건 건물을 인도 받은 사실, 피고는 2003. 4. 15. 이 사건 건물을 사업장소재지로 하여 사업자등록을 마친 사실, 2021. 9. 30. 주식회사 E 앞으로 재신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 본 바와 같고, 주식회사 E이 이 사건 건물에 대한 소유권을 취득할 때까지 원고가 이 사건 건물에 대한 점유 및 사업자등록을 유지하고 있었다는 점에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제1 내지 6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 주식회사 E이 2021. 9. 30. 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마침에 따라 상가임대차법 제3조 제2항에 의하여 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 당연히 승계하였다고 봄이 타당하다.

다. 소결

결국, 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신거절의 의사표시를 한 2021. 9. 30. 당시 이 사건 건물에 관한 임대인의 지위 내지 이 사건 건물의 소유자 지위에 있음을 전제로 한 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이서윤

별지