

서울중앙지방법원 2024. 12. 5 선고 2023가단5477810 판결 [건물명도]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 윤중

담당변호사 김흥준

피고B

소송대리인 법무법인 이인

담당변호사 손계룡, 이정현

변론 종결2024. 10. 24.

판결 선고2024. 12. 5.

주 문

1. 피고는 원고로부터 9,200,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 지위

C재건축조합(이하, '소외 조합'이라 한다)은 별지 목록 기재 부동산(이하, '이 사건 부동산'이라 한다)이 건립되어 있는 서울 강남구 D를 사업구역으로 하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하, '집합건물법'이라 한다), 건축법 등에 따라 상가재건축 사업을 하기 위한 목적으로 2020.

8. 8. 창립총회를 거쳐 설립된 비법인사단이고, 원고는 2021. 9. 27. 소외 조합과 사이에 위 사업구역 내 건물을 철거하고 그 대지 위에 근린생활시설 및 오피스텔 등을 신축·분양하여 소외 조합에 신탁이익을 지급하기로 하는 내용의 차입형토지신탁계약을 체결한 신탁회사이며, 피고는 이 사건 부동산의 임차인이다.

나. 이 사건 임대차계약의 체결 등

피고는 2015. 7. 20. E과 사이에, 피고가 E으로부터 그 소유의 이 사건 부동산을 보증금 10,000,000원, 차임 월 400,000원¹⁾ (후불, 매월 19일 E의 국민은행 계좌(계좌번호 1 생략)로 이체), 임대차기간 2015. 7. 20.부터 2017. 7. 19.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하, '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 위 보증금을 지급한 다음 이 사건 부동산에 입점하였으며, 묵시적 계약갱신에 따라 임대차기간이 연장되어 왔다.

다. 이 사건 임대차계약의 임대인 지위 승계

(1) 소외 조합은 2021. 3. 31. 신탁을 원인으로 2021. 4. 6. E으로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 임대인의 지위를 승계하였다.

(2) 원고는 2021. 9. 27. 신탁을 원인으로 2021. 9. 30. 소외 조합으로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 임대인의 지위를 승계하였다.

라. 건축허가

소외 조합은 2022. 8. 25. 관할관청으로부터 건축법 시행규칙에 따라 사업구역에서 대지면적 1,087.8m², 주용도 업무시설(오피스텔 및 근린생활시설), 건축면적 651.21m², 건폐율 59.8649%, 연면적 합계 10,206.4m², 용적률 797.2146%, 주건축물 제1동 연면적 10,206.4m²를 내용으로 하는 건축·대수선·용도변경 허가를 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 8호증, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 임대차기간이 만료되었거나, 피고가 2024년 1월분부터 2024년 9월분까지 차임을 지급하지 아니하였음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 뜻이 담긴 이 사건 2024. 10. 14.자 준비서면의 송달로써 적법하게 해지되어 종료하였으므로(선택적 청구원인), 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 기간 만료에 의한 임대차 종료에 관한 판단

(1) 임대차기간의 만료 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 온 사실이 앞서 본 바이고, 묵시적 갱신의 경우 임대차 존속기간은 1년으로 보는 것이므로(상가건물 임대차보호법 제10조 제4항 후문), 이 사건 임대차계약의 임대차기간은 종전 임대차기간의 종기로부터 1년 후인 2014. 7. 19.이 도과함으로써 만료되었다.

(2) 계약갱신요구권 행사의 항변에 대한 판단 (가) 항변 및 재항변

피고는, 이 사건 부동산의 임차인으로서 최초의 임대차기간을 포함하여 10년을 초과하지 아니하는 범위 내에서 계약갱신요구권을 행사할 수 있는바, 관련사건 준비서면의 송달에 의하여 갱신요구권을 행사하였으므로, 임대차기간이 2025. 7. 19.까지 연장되었다고 항변하고, 이에 대하여 원고는, 이 사건 임대차계약은 집합건물법에 의하여 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우에 해당하는 정당한 사유가 있음을 이유로 갱신거절의 통지를 하였다고 재항변한다.

(나) 판단

살피건대, 이 법원에 현저한 사실 및 을 6호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 서울중앙지방법원 2023가단5068988 손해배상(기) 사건에서 이 사건 임대차 기간이 만료(2024. 7.

19.)되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이인 2024. 5. 23. '상가건물 임대차보호법(이하, '상가임대차법'이라 한다) 제10조 제1항에 따라 계약갱신요구권을 행사한다'는 내용이 포함된 준비서면을 제출하여 2024. 5. 24. 원고에게 송달된 사실은 인정된다.

그러나 한편, 임대인은 '다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우'에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우에는 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는바(상가임대차법 제10조 제1항 단서 제7호 다목2)), 원고가 피고의 위 갱신요구를 거절하는 내용의 이 사건 2024. 6. 17.자 준비서면을 제출하여 같은 날 피고에게 송달된 사실이 기록상 명백하고, 앞서 본 증거들과 갑 11호증, 14 내지 29호증의 각 기재 및 변론 전체 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ①

집합건물법, 건축법 등에 따라 이 사건 부동산이 포함된 상가건물의 재건축 사업을 위해 소외 조합이 2020. 8. 8. 창립총회를 통해 설립된 점, ② 2022. 8. 25. 관할관청으로부터 이 사건 부동산이 포함된 사업구역에서의 건축·대수선·용도변경허가를 받은 점, ③ 소외 조합이 2023. 2. 16. 총회를 개최하여 관리처분계획기준안을 확정하기로 의결한 점, ④ 소외 조합이 2024. 6. 14. 총회를 통해 수의계약 대상 시공사 선정 의결을 한 점, ⑤ 소외 조합이 2024. 6. 28. 총회를 통해 관리처분계획 확정 의결을 한 점, ⑥ 소외 조합이 영업보상비 및 공실손실보상비에 대한 감정평가를 거쳐 일부 점유자와 협의를 통해 보상비를 지급하여 이주가 완료되거나 일부 점유자에 대한 건물인도 소송에서 승소판결이 선고되어 확정되기도 하였으며, 일부 소유자에 대한 매도청구의 절차를 밟고 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 부동산에 대하여는 원고의 위 갱신거절 당시 다른 법령인 집합건물법, 건축법 등에 따라 적법하게 재건축 절차가 진행되어 갱신요구에 의해 갱신될 경우의 임대차기간 만료 전까지는 철거작업이 시작될 것이 객관적으로 예상된다고 할 것이므로, 이 사건 임대차는 '임대인이 철거 또는 재건축을 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우'에 해당하여 원고가 피고의 위 갱신요구를 거절한 것에 정당한 사유가 있다고 봄이 타당하다.

따라서 이 사건 임대차계약은 2024. 7. 20. 임대차기간이 만료하여 종료되었으므로, 피고는 이 사건 부동산의 소유권을 취득함으로써 임대인의 지위를 승계한 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.3) (3) 동시이행의 항변에 대한 판단 (가) 항변의 요지

피고는 설령 이 사건 부동산 인도의무가 인정되더라도, 보증금을 반환받기 전까지는 이 사건 청구에 응할 수 없다고 항변한다.

(나) 판단

임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 임차목적물반환 의무와 임대인의 연체차임을 공제한 나머지 보증금의 반환 의무는 동시이행의 관계에 있는 것인바{ 대법원 1995. 7. 25. 선고 95다14664,14671(반소) 판결 등 참조}, 살피건대, 이 사건 임대차계약에서 차임을 월 40만 원으로 정하고 후불로 매월 19일 E의 국민은행 계좌에 이체하기로 한 사실은 앞서 본 바이고, 갑 6, 13호증, 을 9, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 2021. 3. 31. 소외 조합은 E과 사이에 이 사건 부동산에 관한 신탁계약을 체결하면서 신탁 전에 체결된 임대차계약에서 지급하는 임료가 있는 경우 E이 계속 수납하기로 약정한 사실, 피고는 이 사건 임대차계약 체결 후 계속하여 E의 위 계좌로 2015년 8월분부터 이 사건 변론종결일까지 매월 1회 40만 원씩(단, 2024년 1월분과 2월분 제외) 이체한 사실을 인정할 수 있고, 반증이 없다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고로부터 잔여 보증금 920만 원(= 보증금 1,000만 원 - 2개월분의 연체차임 80만 원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김영수

별지

1) 부가가치세액 별도 부담에 관한 약정은 없다.

2) 제10조(계약갱신 요구 등)

① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지

아니하다.

7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우

다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

3) 기간 만료에 의한 인도의무를 인용하는 이상 선택적 청구원인인 차임연체로 인한 계약 해지 주장에 대하여는 따로 판단하지 아니한다.