

울산지방법원 2024. 5. 21 선고 2023가단8302 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 양민규

피 고 B

소송대리인 변호사 정호성

변 론 종 결 2024. 4. 16.

판 결 선 고 2024. 5. 21.

주 문

- 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 건물 1층 중 별지2 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 66㎡를 인도하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정할 수 있다.

가. 원고는 2013. 10. 4. 피고와 사이에 자신 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다.)에 관하여 임대차보증금 30,000,000원, 차임 월 700,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 1년으로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다.)을 체결하였고, 피고는 이 사건 부동산에게 “C”이라는 상호로 금은방을 운영하여 왔다.

나. 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 오다가, 원고는 2023. 4. 7. 피고에게 내용증명(이하 ‘이 사건 내용증명’이라 한다.)을 보내어 임대차계약 갱신 거절의 통지를 하였으나 피고가 이를 수취거절하였다.

2. 판 단

가. 당사자의 주장

원고는 원고가 2023. 4. 7. 피고에게 임대차계약 갱신 거절의 통지를 함으로써 이 사건 임대차계약이 종료되었다고 주장하면서 피고에게 이 사건 부동산의 인도를 청구하고 있고, 피고는 이 사건 임대차계약 종료 1개월에서 6개월 사이에 원고의 갱신 거절 통지가 없었으므로 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었다고 주장한다.

나. 판단

이 사건 내용증명이 피고에게 도달함으로써 원고들의 인도 의무 이행 또는 이행제공이 있었는지에 관하여 본다.

상대방 있는 의사표시는 그 통지가 상대방에게 도달한 때 효력이 생기는 것이고(민법 제111조 제1항), 여기서 도달이라 함은 사회통념상 상대방이 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여

있는 경우를 가리키는 것으로서, 상대방이 통지를 현실적으로 수령하거나 통지의 내용을 알 것까지는 필요로 하지 않는 것이므로, 상대방이 정당한 사유 없이 통지의 수령을 거절한 경우에는 상대방이 그 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여 있는 때에 의사표시의 효력이 생기는 것으로 보아야 하고(대법원 2008. 6. 12. 선고 2008다19973 판결 참조), 상대방이 부당하게 등기취급 우편물의 수취를 거부함으로써 우편물의 내용을 알 수 있는 객관적 상태의 형성을 방해한 경우 그러한 상태가 형성되지 아니하였다는 사정만으로 발송인의 의사표시의 효력을 부정하는 것은 신의성실의 원칙에 반하므로 허용되지 아니하며, 이때 우편물의 수취를 거부한 것에 정당한 사유가 있는지에 관해서는 수취 거부를 한 상대방이 이를 증명할 책임이 있다(대법원 2020. 8. 20. 선고 2019두34630 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제5 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때, 이 사건 내용증명은 2023. 4. 7. 피고에게 도달하였다고 봄이 상당하다.

- ① 원고는 2021. 11. 말 재개발업체와 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결하였고, 그 무렵 피고에게 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않겠다는 통지를 하였는데, 이에 피고 소송대리인은 피고를 대리하여 2021. 12. 13.과 2021. 4. 3. 원고에게 계약기간을 명시하여 이 사건 임대차계약을 다시 체결할 것을 요구하는 내용증명을 보냈는바, 위와 같은 사정에 비추어 보면 피고는 원고가 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않을 의사임을 잘 알고 있었다.
- ② 피고는 피고의 영업장소인 이 사건 부동산에서 이 사건 내용증명의 수취를 거부하였는데, 이 사건 내용증명 우편을 수취 거부할 정당한 사유가 있음을 증명하지 못하였다.
- ③ 원고의 배우자 D이 2023. 4. 12. 이 사건 내용증명을 사진찍어 피고에게 카카오톡 메시지로 전송하였으나, 피고는 이를 수신하고도 확인하지 않았다.

다. 소결

이 사건 임대차계약은 원고의 갱신 거절의 통지로 해지되었고, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 이유 있다.

3. 결 론

원고의 청구를 인용한다.

판사 오규희

별지