

광주지방법원 2024. 5. 24 선고 2022가단515564 판결 [건물명도]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 진용태

소송대리인 변호사 김명운

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 봄날

담당변호사 박주영, 박지현

피고들 소송복대리인 변호사 정광태

변 론 종 결 2024. 3. 22.

판 결 선 고 2024. 5. 24.

주 문

- 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 2층 351.75㎡를 인도하라.
- 소송비용은 피고들이 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 기재 건물에 관하여 2014. 3. 19. 소유권이전등기를 마친 소유자로서 2018. 12. 14.경 피고 B에게 별지 목록 기재 건물 중 2층 351.75㎡(이하 ‘이 사건 상가건물’이라 한다)를 보증금 30,000,000원, 월 차임 2,750,000원(부가가치세 포함), 임대차기간 2019. 1. 21.부터 2021. 1. 20.까지, 용도 ‘유흥주점 및 기타 등’으로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 피고 B은 2019. 1. 21.경 원고에게 이 사건 상가건물에 3개의 사업자등록을 마치기 위하여 이 사건 상가건물을 3부분(93.73㎡, 96.40㎡, 92.39㎡)으로 나누어 임대차계약을 작성하여 줄 것을 요청하였고, 원고도 이에 응하여 2019. 1. 21. 피고 B과 이 사건 상가건물 중 93.73㎡ 및 96.40㎡에 관하여, 피고 C와 이 사건 상가건물 중 93.73㎡ 및 96.40㎡에 관하여 각각 임대차계약을 작성하였고, 피고 D과 이 사건 상가건물 중 92.39㎡에 관하여 임대차계약을 작성하였다. 그리고 피고 B은 2019. 2. 27. 이 사건 상가건물 중 96.40㎡에 관하여 ‘E’이라는 상호로 유흥주점 영업허가를 받았고, 피고 C는 같은 날 이 사건 상가건물 중 93.73㎡에 관하여 ‘F’이라는 상호로 유흥주점 영업허가를 받았으며, 피고 D은 그 무렵 이 사건 상가건물에 관하여 일반음식점 영업신고를 하였다.

다. 광주광역시 서구청장은 2020. 6. 29.경 원고에게 이 사건 상가건물에 관하여 전년도에는 일반건축물로 과세되었으나 2층 ‘F’이 고급오락장에 해당하여 지방세법상 재산세 중과세 대상으로 변동되었다고 통보하였고, 이 사건 전체 건물의 2020년도 재산세가 유흥주점(F)에 대하여 2,338,750원, 나머지 부분에 대하여 1,693,882원으로 산정되었다.

라. 원고는 2021. 1. 16. 피고 B과 이 사건 임대차계약의 임대차기간을 2021. 1. 21.부터 2022. 1. 20.까지로 연장하는 계약을 체결하였고, 위 계약 당시 이 사건 상가건물에서 유흥주점을 운영함으로써 인하여 발생하는 취득세, 재산세, 개별소비세 증가분을 임차인인 피고 B이 부담하기로 약정하였으며, 피고 B은 2021. 9.경 이 사건 상가건물에 관한 2020년분 재산세 종과세액을 납부하였다.

마. 원고는 2021. 10. 18.경 광주광역시 서구청장에게 재산세 종과세 부과자료를 교부해주도록 요청하였고, 2021. 11. 5.경 위 구청장으로부터 2020년 유흥주점 현지조사 결과 이 사건 상가건물에 건축물대장상 등재되지 않은 무벽차고(필로티) 면적이 존재하여 이를 각 업소별 전용면적 비율로 안분한 결과 'F'의 영업장 면적이 123.23㎡, 'E'의 영업장 면적이 126.7㎡로 되었고, 'F'에 유흥接客원의 존재가 확인되어 이를 고급오락장으로 판단하였다는 회신을 받았다.

바. 원고는 2021. 10. 20.경 피고 B에게 원고가 재건축, 리모델링, 유흥건물이 아닌 다른 용도의 영업 등을 계획하고 있어 이 사건 임대차계약이 2022. 1. 20. 종료됨을 통지하는 내용증명우편을 보내어 그 무렵 위 피고에게 도달되었다.

사. 피고 B은 2021. 11. 1.경 원고 대표자에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하는 내용증명우편을 보내어 그 무렵 원고 대표자에게 도달되었다.

아. 원고는 2021. 11. 10.경 법무법인을 통하여 피고 B에게 피고가 이 사건 상가건물을 건축물대장과 다르게 개조하여 용도 및 형상을 변경하였고, 유흥주점에 대한 재산세 종과세로 재산상 손해가 발생하였음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용증명우편을 보내어 그 무렵 위 피고에게 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4 내지 10, 16 내지 19호증(가지번호 포함), 을 제1, 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관계 법령

◆ 지방세법

제13조 (과밀억제권역 안 취득 등 종과)

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산등을 취득하는 경우(고급주택 등을 구분하여 그 일부를 취득하는 경우를 포함한다)의 취득세는 제11조 및 제12조의 세율과 종과기준세율의

100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 하는 경우뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용하며, 고급주택·고급오락장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니할 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.

4. 고급오락장: 도박장, 유흥주점영업장, 특수목욕장, 그 밖에 이와 유사한 용도에 사용되는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지. 다만, 고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 60일[상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.

제111조 (세율)

① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.

2. 건축물

가. 제13조 제5항에 따른 골프장, 고급오락장용 건축물: 과세표준의 1천분의 40

다. 그 밖의 건축물: 과세표준의 1천분의 2.5

◆ 지방세법 시행령

제28조 (골프장 등의 범위와 적용기준)

⑤ 법 제13조 제5항 제4호 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용되는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이 경우 고급오락장이 건축물의 일부에 시설되었을 때에는 해당 건축물에 부속된 토지 중 그 건축물의 연면적에 대한 고급오락장용 건축물의 연면적 비율에 해당하는 토지를 고급오락장의 부속토지로 본다.

4. 「식품위생법」 제37조에 따른 허가 대상인 유흥주점영업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 영업장소(공용면적을 포함한 영업장의 면적이 100제곱미터를 초과하는 것만 해당한다)

나. 유흥접객원(남녀를 불문하며, 임시로 고용된 사람을 포함한다)을 두는 경우로, 별도로 반영구적으로 구획된 객실의 면적이 영업장 전용면적의 100분의 50 이상이거나 객실 수가 5개 이상인 영업장소(룸살롱, 요정 등을 말한다)

3. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 주장

1) 원고

가) 피고 B은 2018. 12. 24.경 이 사건 상가건물을 임차하여 인테리어공사를 하면서 칸막이 2곳 상단에 레일을 달아서 좌우로 칸막이를 이동하여 개폐할 수 있도록 함으로써 사실상 3개의 사업장이 하나의 사업장이 되도록 구조를 변경하였다. 원고가 2021. 10. 20.경 피고 B에게 이 사건 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통지하였고, 또한 2021. 11. 10.경 이 사건 임대차계약을 해지하였으므로, 이 사건 임대차계약은 그 무렵 해지되었거나 2022. 1. 20. 기간만으로 종료되었다. 그러므로 임차인인 피고 B은 임대인인 원고에게 이 사건 상가건물을 반환할 의무가 있다.

나) 피고 B이 2021. 11. 1.경 갱신요구를 하였다고 하더라도, 피고의 갱신요구권은 이 사건 상가건물에 관한 종전 임대인인 G과 종전 임차인인 H 사이의 최초의 임대차기간을 포함하여 2012. 8. 30.부터 10년을 초과하지 아니하는 범위 내에서만 행사될 수 있고, 또한 이 사건 상가건물이 취득세 및 재산세의 중과세 대상인 유흥주점으로 운영되고 있어 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제8호의 '그 밖에 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유'에 해당하므로 원고가 갱신요구를 거절한 데에 정당한 사유가 있다.

다) 설령 2021. 11. 1.경 피고의 갱신요구권 행사에 따라 임대차기간이 2023. 1. 20.까지 갱신되었다고 하더라도, 피고가 2022. 1.부터 차임을 지급하지 않고 있으므로 이 사건 2022. 11.

9.자 준비서면의 송달로 이 사건 임대차계약을 해지한다.

2) 피고 B

가) 피고가 2021. 11. 1.경 원고에게 이 사건 임대차계약에 관하여 갱신요구권을 행사하였고, 그 후로도 이 사건 소에 응소하여 갱신요구권을 계속적으로 행사하였으며, 이 사건 임대차계약의 갱신요구권 행사기간은 원고와 피고 B 사이의 최초 임대차기간인 2019. 1. 12.부터 10년이고, 원고가 갱신을 거절할 만한 사유가 존재하지 않는다.

나) 원고는 이 사건 임대차계약상의 차임 입금 계좌에 피고들이 차임을 입금하지 못하도록 막아 놓았고, 피고들은 원고의 수취거절을 이유로 원고를 피공탁자로 하여 2022. 1.분 차임부터 공탁하고 있다.

다) 이 사건 임대차계약의 임차인은 피고들이고, 원고는 계약 해지의 의사표시를 민법 제547조 제1항에 의하여 피고들 전원에 대하여 하여야 함에도 피고 B에 대하여만 하였으므로, 나머지 피고들에 대하여는 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약의 임차인 확정

위 기초사실에서 본 바와 같이 2018. 12. 14.경 체결된 이 사건 임대차계약 및 2021. 1. 16.경 체결된 연장계약이 모두 원고와 피고 B 사이에서 이루어졌고, 이 사건 상가건물을 3부분으로 나누어 원고와 피고들 사이에 3장의 임대차계약서가 작성된 것은 이 사건 상가건물에 3개의 사업자등록을 마치기 위하여 피고 B의 요청에 따라 이루어진 것인 점에 비추어 보면, 이 사건 상가건물 351.75㎡에 관한 임대차계약의 임차인은 피고 B임이 인정된다.

2) 2021. 11. 10.경 해지의 효력

원고가 해지 의사표시 당시 밝힌 해지사유는 ‘피고 B이 이 사건 상가건물을 건축물대장과 다르게 개조하여 용도 및 형상을 변경하였고, 유흥주점에 대한 재산세 중과세로 원고에게 재산상 손해가 발생하였다’는 것인 점은 앞서 본 바와 같다.

먼저 구조 변경에 관하여 살피건대, 갑 제2, 3, 7, 8, 25 내지 30호증(가지번호 포함), 을 제7,

17호층(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 상가건물의 건축물대장상 용도가 2012. 10. 24.경 유흥주점 190.13㎡와 일반음식점 161.62㎡로 변경된 점, 종전 임차인인 H이 2012. 8. 30.경 이 사건 상가건물 351.75㎡를 임차하여 2012. 10. 말경 2개의 유흥주점 영업허가를 받았는데, 당시의 간판 모양 및 건물의 외관, 피고 B과 체결한 권리(시설) 및 사업의 포괄 양수양도계약의 문언 등에 비추어 보면, 위 H도 이 사건 상가건물을 하나의 사업장처럼 운영한 것으로 보이는 점, 이 사건 상가건물에 대한 2020년 재산세 종과세 통보 이후에 원고와 피고 B이 2021. 1. 16. 임대차기간을 연장하는 계약을 체결하면서 ‘임차인이 임대인의 동의 없이 임대목적물의 용도 구조를 변경하거나 훼손(손괴)하는 경우’를 계약 해지사유로 정하였을 뿐 칸막이 레일에 대하여 문제 삼지 않은 점 등에 비추어 보면, 갑 제25, 32, 38호층(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상만으로는 이 사건 상가건물의 칸막이 레일을 피고 B이 설치하였다는 점이나 그 밖의 방법으로 건축물대장과 다르게 개조하여 용도 및 형상을 변경하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

그리고 위 기초사실 다.항 및 라.항에서 본 바와 같이 원고가 유흥주점(F)에 대하여 재산세 종과세를 통보받은 상태에서 2021. 1. 16. 피고 B과 임대차기간을 2022. 1. 20.까지로 연장하는 계약을 체결하면서 유흥주점에 대한 취득세, 재산세 등의 종과세 부분을 임차인인 피고 B이 부담하기로 약정하였고, 그 약정에 따라 피고가 2020년분 재산세 종과세액을 납부한 점에 비추어 보면, 위 연장계약 당시 당사자들이 재산세 종과세를 예견하였을 뿐만 아니라 그 부담자에 대하여 약정하기까지 하였으므로, 약정 임대차기간 내에서는 유흥주점 종과세의 사정을 원고가 계약의 해지사유로 주장할 수는 없다고 보인다.

따라서 원고의 2021. 11. 10.경 해지 의사표시에 적법한 해지사유가 존재한다고 보기 어렵다.

원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 피고 B의 갱신요구권 행사기간

상가건물 임대차보호법 제10조의3 제2항에 의하면, 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다고 규정되어 있으므로, 피고 B이 2018. 12. 14.경 종전 임차인인 H 등과 사이에 이 사건 상가건물에 관하여 권리금 계약을 체결하였다는 점(을

제7호증)이나 피고들이 H 등의 영업허가를 인수하였다는 점(갑 제7호증의 1, 2.)만을 근거로 이 사건 임대차계약이 H 등의 종전 임대차계약과 동일성이 유지된다고 단정하기는 어렵다.

오히려 갑 제2, 4, 13 내지 15호증, 을 제17호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고는 2015. 7. 15.경 H 등과 임대차기간의 종료일을 2020. 8. 30.로 정하여 임대차계약을 체결하였다가 2018년경 차임 연체를 이유로 계약을 해지하고, 2019. 1. 21.경 미납 차임 및 공과금을 공제한 나머지 보증금을 반환한 점, 피고 B은 2018. 12. 14.부터 2019. 1. 21.까지 사이에 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금을 별도로 지급하였고, 이 사건 상가건물에서 새로운 상호로 영업을 개시하였으며, 그 전에는 인근에서 ‘I’이라는 상호로 유흥주점을 운영하였으므로 2019. 11.경까지 이 사건 상가건물의 외부에 위 노래홀의 이전사실을 표시하여 홍보한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 종전의 계약을 종료하고 새롭게 체결된 계약임이 인정된다. 따라서 피고 B의 갱신요구권 행사기간은 이 사건 임대차계약의 개시일인 2019. 1. 21.부터 기산하여야 한다.

그러므로 피고의 갱신요구권 행사기간이 H 등의 종전 임대차계약 개시일인 2012. 8. 30.부터 10년으로 제한되어야 한다는 원고의 주장은 이유 없다.

4) 원고의 갱신거절에 정당한 사유가 있는지 여부

갑 제5, 8, 32, 38호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 의하면, 피고 B은 이 사건 상가건물에 2개의 유흥주점 영업허가를 받은 후 공간의 구분 없이 하나의 유흥주점으로 운영하고 있는 사실이 인정된다.

비록 이 사건 상가건물에 관한 광주광역시 서구청장의 2020년 유흥주점 현지조사에서는 ‘E’과 ‘F’을 하나의 사업장으로 볼 근거가 부족하다는 이유로 ‘F’에 대하여만 재산세 중과세 처분을 하였으나(갑 제19호증의 2), 과세관청이 추후 사업장 운영의 실질을 참작하여 2개의 유흥주점을 하나의 사업장으로 판단할 가능성이 완전히 배제된 것은 아니라고 할 것이다.

그리고 재산세의 납세의무자는 이 사건 상가건물의 소유자인 원고인 점(지방세법 제107조 제1항), 이 사건 상가건물 일부에 관하여 2020년도부터 유흥주점으로서 재산세 중과세 처분이 이루어지기 시작하였고, 향후 과세관청의 판단에 따라서는 2개 유흥주점의 영업장 면적을 합산하여 중과세액이

더욱 증가될 가능성이 있는 점, 이러한 경우 이 사건 상가건물의 건축물대장상 용도인 ‘유흥주점 190.13㎡’를 계속 유지할 것인지 또는 변경할 것인지 여부는 이 사건 상가건물의 소유자 겸 재산세 납세의무자인 원고에게 처분 및 결정권한이 있다고 보이는 점, 원고의 건축물 용도 변경은 이 사건 임대차계약의 객관적인 기초에 중대한 변경을 초래하는 점 등에 비추어 보면, 원고가 건축물의 용도를 변경할 것임을 이유로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한 것은 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제8호의 ‘그 밖에 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우’에 해당함이 인정된다(원고가 2021. 1. 16. 이 사건 임대차계약의 기간을 연장하면서 재산세 중과세 부분을 피고 B에게 납부하도록 하였다는 점이나 피고 B이 이에 동의하였다는 점 등은 중과세에 관한 당사자들의 임시적인 조치에 불과하다고 할 것이므로, 이와 같은 사정이 위와 같은 갱신거절의 사유를 인정하는 데에 방해가 되지 않는다).

따라서 이 사건 임대차계약은 2022. 1. 20. 기간만으로 종료되었음이 인정된다.

5) 소결론

그러므로 피고 B은 임대인인 원고에게 이 사건 상가건물을 반환할 의무가 있다.

4. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약의 임차인은 피고 B이고, 피고 C, D은 임대차계약의 당사자라고 보기 어렵다. 다만 위 피고들은 피고 B의 임차권에 터잡아 사업자등록을 마친 사람들로서 피고 B의 지시를 받는 점유보조자에 불과하다고 단정하기도 어려우므로, 이 사건 상가건물의 점유자임이 인정된다. 그리고 이 사건 임대차계약이 2022. 1. 20. 기간만으로 종료됨에 따라 위 피고들이 이 사건 상가건물을 점유할 권리도 소멸하였으므로, 피고 C, D은 소유자인 원고에게 이 사건 상가건물을 인도할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다. 원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 정지선

별지