

대구지방법원 2024. 10. 31 선고 2023가단156469 판결 [건물명도 등]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 오문기

피고B

소송대리인 법무법인 대경종합법률사무소

담당변호사 상무균

변론 종결2024. 9. 26.

판결 선고2024. 10. 31.

주 문

1. 피고는 원고로부터 20,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 대구 남구 C, D 지상 철근콘크리트조 기와지붕 단층 창고 297.68㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 148.84㎡를 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 대구 남구 C, D 지상 철근콘크리트조 기와지붕 단층 창고 297.68㎡ 중 별지 도면

표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 148.84㎡를 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. E, F(개명 전 G)은 2014. 6. 12. 피고에게 대구 남구 C, D 지상 철근콘크리트조 기와지붕 단층 창고 297.68㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 동쪽 편 창고(약 148㎡, 이하 '동쪽 창고'라 한다)를 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 150만 원, 임대차기간 2014. 6. 16.부터, 2016. 6. 15.까지로 각 정하여 임대하고, 그 무렵 피고에게 동쪽 창고를 인도하였다.

나. 위 임대차계약이 최초 임대차기간 종료 후 묵시적으로 갱신되어 오던 중 E는 2022. 6. 16. 피고와 사이에, 동쪽 창고를 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 220만 원, 임대차기간 2022. 6. 16.부터 2024. 6. 15.까지로 각 정하여 임대하는 내용으로 기존 임대차계약을 변경하는 임대차계약과, 이 사건 부동산 중 동쪽 창고와 맞닿은 서쪽 편 창고(이하 '서쪽 창고'라 한다)를 임대차보증금 2,000만 원, 차임 월 130만 원, 임대차기간 2022. 12. 1.부터 2024. 11. 30.까지로 각 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 각 체결하였으며, 2022. 12. 1.경 피고에게 서쪽 창고를 인도하였다.

다. 이 사건 임대차계약 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

제3조 [용도변경 및 전대 등]

임차인은 임대인의 동의 없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대·임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며, 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

제4조 [계약의 해지]

임차인이 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

라. 원고는 2023. 3. 13. E, F으로부터 이 사건 부동산을 매수하고, 2023. 3. 31. 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 공유자전원지분전부이전등기를 마쳤으며, 그에 따라 원고가 이 사건

임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 이 사건 임대차계약의 목적물인 서쪽 창고는 건축물대장상 1층 창고로 등재되어 있음에도 피고는 임대인의 동의 없이 서쪽 창고 내부에 계단을 만들어 2층으로 사용함으로써 구조를 변경하고, 위 창고에 기계를 설치·가동함으로써 위 창고를 허가받은 용도와 다른 용도로 사용하고 있다.

나. 이에 원고는 이 사건 임대차계약 제4조에 의해 피고의 이 사건 임대차계약 제3조 위반을 이유로 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지한다. 따라서 피고는 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로서 원고에게 서쪽 창고를 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약 제3조의 위반 여부

1) 서쪽 창고 내부의 구조 변경 원고는 서쪽 창고가 피고에게 인도된 이후 위 창고 내부에 계단이 설치됨으로써 구조가 변경되었다고 주장하므로 살피건대, 갑 제10, 13 내지 15, 17호증의 각 기재 및 영상에 의하면 현재 서쪽 창고 내부가 이 사건 부동산의 건축물대장 기재와 달리 복층 구조인 사실은 인정되나 앞서 든 증거들과 갑 제19 내지 21호증의 각 기재 및 영상만으로는 위 구조변경이 피고에 의하여 이루어졌다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 서쪽 창고의 용도 변경 원고는 피고가 창고인 서쪽 창고 내부에 기계를 설치하여 가동함으로써 기존 용도와 달리 이를 공장으로 사용하고 있다고 주장한다.

살피건대, 서쪽 창고가 건축물대장상 창고로 등재된 사실은 앞서 인정한 바와 같은데, 갑 제10, 15, 18, 21, 29호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고는 이 사건 임대차계약 체결 후 원고가 이 사건 소를 제기하기까지 상당기간 동안 서쪽 창고 내부에 직물인쇄기를 3대 이상 설치하여 두고, 위 인쇄기를 이용하여 피고가 판매하는 수건 등 직물에 소비자의 요구에 따른 상호, 성명 등을 지속적으로 인쇄하는 작업을 하여온 사실이 인정된다.

한편, 건축법 제2조 제2항 및 같은 법 시행령 제3조의 5에 의할 때 '공장'은 '물품의

제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는

건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것'을 의미하고, '창고시설'은 '창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다), 하역장, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널 또는 집배송 시설'을 의미하는바, 위 법령에 의할 때 직물인쇄기를 이용한 물품의 인쇄 등 가공에 계속적으로 이용되는 건축물은 건축법상 공장에 해당한다 할 것이다.

나아가 건축법상 용도변경이란 건축법 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 새로운 용도로 변경하는 행위를 말하고, 여기에는 허가받은 용도에서 다른 용도로 변경하는 행위뿐만 아니라 허가받은 용도와 다른 용도로 사용하는 행위까지도 포함되는 것이고, 그 변경에 반드시 유형적인 변경이 수반되어야 하는 것은 아니라 할 것인바(대법원 2002. 12. 24. 선고 2002도5396 판결 등 참조), 피고가 서쪽 창고를 허가받은 용도인 창고와 다른 용도인 공장으로 사용하는 행위 역시 건축법상 용도변경에 해당한다고 봄이 상당하고, 서쪽 창고 중 일부 면적만이 다른 용도로 사용된다고 하더라도 위 인정을 방해하지 아니한다.

나. 이 사건 임대차계약의 해지

이 사건 임대차계약 제4조에서 '임대인의 동의 없는 임대차목적물의 용도변경'이 이루어질 경우 임대인에게 즉시 계약해지권이 발생한다고 정하고 있는 사실, 피고가 이 사건 임대차계약 목적물인 서쪽 창고를 원고의 동의 없이 기존 용도와 다른 용도로 사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고의 이 사건 임대차계약 제3조 위반을 이유로 이 사건 임대차계약 제4조에 따라 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2024. 5. 22. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 이 사건 임대차계약은 원고의 위 해지의사표시에 따라 적법하게 해지되었다.

다. 피고의 원상회복의무

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로서 원고에게 서쪽 창고를 인도할 의무가 있다.

라. 피고의 항변 등에 대한 판단

1) 신의칙 위반 먼저 피고는 원고가 피고의 용도 외 사용을 알면서도 상당기간 이를 이유로 임대차계약을 해지하지 아니하였으므로 신의칙상 원고의 해지권이 소멸하였다는 취지로 주장하므로 살피건대, 원고가 2023. 7.경 피고의 용도 외 사용을 알았음에도 2023. 11. 21. 피고에게 계약해지 통지서를 발송하기까지 4개월 여간 해지권을 행사하지 아니하였다는 사정만으로는 피고에게 원고가 해지권을 행사하지 아니하리라는 신뢰가 부여되었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분에 관한 피고의 주장은 이유 없다.

2) 동시이행 항변(예비적 항변) 다음으로 피고는 원고의 인도청구권이 인정될 경우 예비적으로, 원고로부터 임대차보증금을 반환받을 때까지 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 동시이행항변을 하므로 살피건대, 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약의 임대차보증금으로 2,000만 원을 지급한 사실, 이 사건 임대차계약이 원고의 해지통지로 종료된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 임대차보증금 2,000만 원을 반환할 의무가 있고, 피고의 임대차목적물 인도의무와 원고의 위 임대차보증금 반환의무는 서로 동시이행관계에 있다고 할 것이다. 따라서 피고의 동시이행항변은 이유 있고, 피고는 원고로부터 2,000만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 서쪽 창고를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사이명선

별지