

서울서부지방법원 2024. 3. 12 선고 2023가단252295 판결 [건물명도(인도) 등 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

원고 및 원고보조참가인 소송대리인 법무법인 서교

담당변호사 박근덕, 김상민

원고보조참가인B 주식회사

피고주식회사 C

소송대리인 변호사 박영태

변론 종결2024. 2. 6.

판결 선고2024. 3. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 248.72㎡과 2층 208.56㎡, 3층 208.56㎡, 5층 148.17㎡을 인도하라.
2. 소송비용은 보조참가비용을 포함하여 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고보조참가인은 2021. 11. 26. 원고와 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이사건 부동산'이라 한다)에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하고, 2021. 11. 30. 원고 앞으로 위 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나. 원고보조참가인은 2023. 3. 3. 원고의 동의 하에 D 주식회사와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차기간 2023. 3. 16.부터 2023. 10. 15.까지, 월 차임 11,000,000원으로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 위 임대차계약 내용에 관하여 2023. 3. 21. 서울서부지방법원 2023자584호로 제소전화해를 신청하여 2023. 9. 25. 아래와 같은 내용의 화해가 성립되었다(신청인은 원고보조참가인이고, 피신청인은 D 주식회사이다).

화해조항

1. 신청인과 피신청인 사이 2023. 3. 3. 별지목록 기재 부동산에 대하여 체결된 임대차 계약은 '상가건물 임대차보호법' 제16조에서 정한 일시사용을 위한 임대차임을 분명히 하고, 피신청인은 위 임대목적물이 건물신축 예정인 점을 분명히 인식한다.
2. 신청인의 소유권에 기한 반환청구권 또는 임대차계약종료에 기한 반환청구권에 기하여, 피신청인은 신청인에게 2023. 10. 15.까지 또는 임대차계약이 중도해지 된 경우에는 그 해지일로부터 7일이 경과한 때, 별지목록 기재 부동산을 인도한다(단 임대차계약이 갱신되거나 연장되는 경우 그 갱신 또는 연장된 계약의 종료일에 인도한다).
3. 임대차계약의 종료 1개월 이전까지 당사자들의 의사표시가 없는 경우 당사자 사이 임대차계약은 1개월 단위로 갱신되며, 임대계약이 갱신되는 경우 당사자들은 언제든지 임대차계약을 해지할 수 있다.
4. 신청인은 임대차계약 종료시 적법한 절차에 따라 피신청인의 집기와 설비를 제3의 장소로

이동시킬 수 있다. 이 경우 신청인은 지체없이 피신청인에게 이동장소와 옮긴 집기와 설비의 내용을 고지하여야 한다.

5. 피신청인은 신청인의 사전 동의 없이 임대차계약상의 권리를 양도하거나 임차목적물의 전부 또는 일부를 전대할 수 없다.

6. 임대차계약기간이 만료하거나 중도 해지되는 경우에 피신청인은 신청인 및 제3자에게 시설비, 영업권 또는 권리금을 주장하거나 그 밖에 이와 유사한 권리를 주장, 행사할 수 없으며 영업권 또는 권리금의 침해를 이유로 하여 신청인에게 손해배상 또는 이와 유사한 권리를 주장하거나 행사할 수 없다. 단, 상가건물임대차보호법상 권리금 회수와 관련된 내용은 배제하지 않는다.

7. 화해비용은 신청인의 부담으로 한다.

다. D 주식회사는 원고보조참가인의 동의를 받지 않고 2023. 5. 10.경 피고와 사이에 이 사건 부동산 1층 중 점포 200㎡, 2층 중 사무실 99㎡ 부분을 보증금 없이 월 차임 11,000,000원(부가가치세 별도), 전대차기간 2023. 5. 20.부터 2024. 5. 20.까지 1년으로 정하여 전대차계약(이하 '이 사건 전대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 피고는 2023. 5.경부터 현재까지 이 사건 부동산 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 248.72㎡, 2층 208.56㎡, 3층 208.56㎡, 5층 148.17㎡(이하 '이 사건 목적물'이라 한다)을 각 점유하고 있다.

마. 원고는 2023. 8. 16. 피고를 상대로 서울서부지방법원 2023카단52655호로 부동산점유이전금지가처분 신청을 하여 2023. 9. 6. 가처분 결정을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을 제2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 임대인의 동의 없이 체결된 전대차계약에 기하여 이 사건 목적물을 점유하고 있고(전대차계약의 목적물의 범위를 초과하여 점유하고 있다), 달리 피고에게 이 사건 목적물을 점유할 정당한 권원이 있다고 보기 어려우므로, 피고는 소유권에 기한 방해배제청구로써 인도를 구하는 원고에게 이 사건 목적물을 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 ① 임대인의 동의를 받고 이 사건 전대차계약을 체결하였고, ② D 주식회사는 원고의 동의 하에 원고보조참가인으로부터 이 사건 목적물을 임차한 것이고, 피고는 D 주식회사와 사이에 동업약정을 체결하고 형식적으로 임대차계약(이 사건 전대차계약)을 체결한 다음 이 사건 목적물을 점유하는 것이므로 전차인이 아니라 임차인의 지위에 있고, ③ 피고가 이 사건 목적물에 관하여 내부 인테리어 공사를 실시하고, 주방가구를 설치하는 등으로 공사를 하여 이 사건 목적물에 관한 유치권을 취득하였으므로, 이 사건 목적물을 점유할 권원이 있다고 주장한다.

살피건대, 을 제1호증의 기재만으로는 이 사건 전대차계약에 관하여 임대인인 원고보조참가인이나 소유자인 원고의 동의가 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는바, 피고의 ① 주장은 이유 없다. 또한 을 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 전대차계약 체결 당시 피고와 D 주식회사가 특약사항으로 '2. 동업으로 운영하기로 하고 D 주식회사에 지분 25% 매월 배분하기로 한다'고 정한 사실은 인정되나, 구체적인 동업약정 내용을 확인할 만한 아무런 자료가 제출되지 않았고, 피고의 주장과 같은 동업약정이 있었다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 피고가 D 주식회사와 같은 임차인의 지위에서 이 사건 목적물을 점유한다고 볼 수 없고, 달리 피고의 점유권원을 인정할 만한 증거가 없는바, 피고의 ② 주장도 이유 없다. 또한 앞서 든 각 증거 및 을 제4호증의 1 내지 3의 각 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고가 이 사건 부동산에서 음식점 영업을 하기 위하여 실내 인테리어 공사를 하고, 주방기구 등을 설치한 사실은 인정되나, 앞서 본 바와 같이 피고가 원고 또는 원고보조참가인의 동의를 받지 않은 채 D 주식회사로부터 이 사건 목적물을 전차한 이상 피고의 점유는 점유개시 당시부터 불법점유였다 할 것이므로, 피고가 그 불법점유 중 이 사건 목적물에 관하여 필요비, 유익비를 지출하였다고 하더라도 그 변제를 위한 유치권이 성립할 여지가 없고, 달리 유치권의 존재를 증명할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 ③ 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사신혜원

별지