

서울서부지방법원 2024. 5. 9 선고 2023가단267242 판결 [건물명도(인도) 등 청구의소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 센트로

담당변호사 김민수, 임지아

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이세준, 차명재, 우성명

변 론 종 결 2024. 3. 28.

판 결 선 고 2024. 5. 9.

주 문

1. 피고 B가 원고로부터 10,000,000원을 지급받음과 동시에 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1을 순차로 연결한 선내 (가)부분 26㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 11월경 설립된 회사로 부동산 임대업 등을 영위하는 회사이다.

나. D은 1961년경부터 서울 마포구 E 대 580.5㎡를 소유하였고, 1981년경부터 위 토지상의 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’)을 소유하고 있었는데, 2017. 10. 30. 원고 회사를 설립하기 위해서 위 토지와 이 사건 건물을 현물출자하였다.

1) 원고는 위 현물출자를 원인으로 2017. 12. 14. 위 토지와 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 그 소유권을 취득하였다.

2) 이 사건 건물 내에는 여러 상가가 위치하고 있는데, F시장으로 불리고 있다.3) 이 사건 건물은 1970년에 사용승인을 받았고, 1973년에 소유권보존등기가 경료되었다.

다. 원고는 2021. 7. 31. 피고 B와 사이에서 이 사건 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1을 순차로 연결한 선내 (가)부분 26㎡(통상 G호라고 불리는 상가임. 이하 ‘G호’)에 관하여 아래와 같은 내용의 임대차계약(이하 그 임대차를 ‘이 사건 임대차’라고 함)을 체결하였다.

1) 이 사건 임대차계약의 내용은 다음과 같다.

임대기간 : 2021. 8. 1.부터 2022. 7. 31.까지

임대차보증금 : 1,000만원

월차임 : 66만원(부가가치세 포함)

관리비 : 11만원(부가가치세 포함)

특약사항 : 이 사건 건물은 재건축 및 재개발을 시행할 예정이므로 피고는 이의를 제기하지 아니함

2) 피고 B는 그 무렵 원고에게 이 사건 임대차의 임대차보증금을 모두 지급하였고, 피고들은 공동하여

이 사건 건물 G호에서 H을 운영하고 있다.

3) 피고 B는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 원고에게 각서를 교부하였는데, 그 내용은 ‘임차인은 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 이 사건 건물의 재건축이나 매각 등의 계획이 있음을 알고 인정하였으며, 재건축이나 매각이 구체적으로 실행되면 6개월 전에 점포의 인도를 요구할 시 이의 없이 상가를 인도할 것을 서약합니다. 보증금의 반환 이외에는 일체의 권리금, 인테리어비용 및 기타 비용을 청구할 수 없음을 서약합니다.’라는 내용이다.

4) 이 사건 임대차는 그 기간이 만료된 이후 묵시적으로 갱신되어 그 임대기간이 2023. 7. 31.로 연장되었다.

라. 원고는 2023. 3월경 묵시적으로 갱신된 이 사건 임대차의 기간이 2023. 7. 31. 만료될 것이고 그 이후에는 갱신을 하지 않겠다는 갱신거절의 내용증명 우편을 발송하였고, 그 내용증명은 2023. 3. 9. 피고 B에게 도달되었다.

바. 한편 원고 등은 2022년경부터 이 사건 건물 부지를 포함한 일대 1,398㎡에 관하여 F시장정비사업을 추진하고 있다.

1) 원고 등은 위 정비사업추진을 위해서 2022. 11. 23. 그 부지에 관한 건축물의 신축에 관한 설계표준계약과 F시장정비사업 추진계획 수립을 위한 용역계약을 체결하였다.

2) 원고 등은 2023. 4. 6. 위 정비사업추진을 위해서 관할 관청인 마포구에 사업추진계획 승인에 대한 추천을 신청하였고, 마포구는 그에 관한 주민공람을 실시한 다음 서울특별시 시장정비사업추진계획 승인 추천을 하였으며, 2023. 12. 18. 서울특별시 시장정비사업 심의위원회의 심의결과 위 정비사업은 수정가결되었다.

3) 원고는 2023년경 이 사건 건물에 관한 정밀안전진단을 받았는데, 그 결과 종합평가 등급은 D으로 구조물의 보수, 보강보다는 철거후 개축이나 신축이 바람직하다는 내용의 결과와 지붕층 슬래브와 보 중 일부는 e등급으로 구조안전성이 심각한 우려를 발생시킬 수 있으며, 전기 설비의 노후화로 화재발생의 위험성도 큰 것으로 평가되었다.

4) 원고는 이 사건 건물 전체를 인도받게 되면 조속히 철거공사를 진행하기 위해서 2024. 1. 29. 이 사건 건물에 관한 해체공사도급계약을 체결하였다.

5) 이 사건 건물 내 상가의 대부분은 이 사건 변론종결일 현재 이주를 마친 상태의 공실이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 12의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

피고들은 이 사건 임대차에 관해서 갱신요구를 한 사실이 없다. 따라서 이 사건 임대차는 원고의 갱신거절에 의해서 더 이상 묵시적으로 갱신되지 않았으니 2023. 7. 31. 기간만으로 종료되었다. 설사 피고들이 갱신요구를 하였다고 하더라도 상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제7호 나, 다목의 사유가 있으므로 원고의 갱신거절은 정당하다. 따라서 이 사건 임대차는 2023. 7. 31. 기간만으로 종료되었다.

이에 원고는 피고들에 대하여 임대차보증금의 지급과 동시에 이 사건 건물 중 G호의 인도를 구한다.

2) 피고들

이 사건 임대차는 당사자의 합의에 의해서 갱신되었다.

그렇지 않다고 하더라도 피고들은 원고의 대리인을 통해서 원고에게 이 사건 임대차의 갱신요구를 하였고, 이에 대한 원고의 갱신거절은 정당한 사유가 없으므로 효력이 없으니, 이 사건 임대차는 상가건물임대차보호법 제10조 제3항의 규정과 같이 갱신되었거나 제4항과 같이 묵시적으로 갱신되었다.

나. 판단

1) 앞에서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차에 관해서 원고가 갱신거절의 통지를 하였으므로 이 사건 임대차는 2023. 7. 31. 기간만으로 종료되었다고 하겠다.

2) 이 사건 임대차는 당사자의 합의에 의해서 갱신되었다는 피고들의 주장에 대하여 보건대, 이를 인정할 아무런 증거도 없다. 따라서 이 부분 피고들의 주장은 이유 없다. 3) 피고들이 원고의 대리인을 통해서 원고에게 이 사건 임대차의 갱신을 요구하였다는 피고들의 주장에 대하여 보건대, 이를 인정할

아무런 증거도 없다. 따라서 이 부분 피고들의 주장(원고의 갱신거절이 효력이 없다는 주장 포함)도 이유 없다.

이에 관해서 견해를 달리해서 피고들이 원고에 대하여 이 사건 임대차의 갱신요구를 하였다고 하더라도, 앞에서 본 인정사실에 의하면, 원고는 상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제7호 나목에서 정한 사유인 이 사건 건물의 노후 등으로 안전사고의 우려가 있는 경우에 해당한다는 이유로 피고들의 갱신요구를 거절할 수 있다고 할 것이니, 원고의 갱신거절은 유효하다고 하겠다. 따라서 이 부분 피고들의 주장은 결국 이유 없다.

4) 따라서 이 사건 임대차가 기간 만료로 종료되었음을 원인으로 이 사건 건물 중 G호의 인도를 구하는 원고의 청구는 모두 이유 있다.

3. 결론

위와 같으므로 원고의 청구를 모두 인용한다.

판사 이균부

별지