

서울중앙지방법원 2024. 8. 26 선고 2022가단5386948(본소), 2023가단5246603(반소) 판결
[건물명도 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고) A재건축조합

소송대리인 법무법인 윤중

담당변호사 김흥준

변 론 종 결 2024. 8. 19.

판 결 선 고 2024. 8. 26.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 원고(반소피고) 승계참가인으로부터 20,000,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고) 승계참가인에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 원고(반소피고) 승계참가인의 나머지 본소청구를 각 기각한다.
3. 피고(반소원고)들의 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 4분한 후 그 1은 원고(반소피고) 및 원고(반소피고) 승계참가인이 부담하고, 나머지는 피고(반소원고)들이 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

〈원고(반소피소)〉 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)들은 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 인도하라. 〈원고 승계참가인〉 피고들은 원고 승계참가인에게 이 사건 부동산을 인도하라.

[반소] 피고는 원고들에게 1,000,000원 및 이에 대하여 2022. 6. 15.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 피고들은 2019. 3. 28. E으로부터 이 사건 부동산을 보증금 20,000,000원, 차임 월 1,250,000원, 임대차기간 2019. 6. 15.부터 2021. 6. 14.까지로 정하여 임차하여(이하 위 임대차를 ‘이 사건 임대차’라 한다) 상가 건물로 점유·사용하기 시작하였고, 계약갱신을 거쳐 임대차기간이 2023. 6. 14.까지 연장되었다.

나. 원고 조합은 이 사건 부동산이 포함된 서울 강남구 F를 사업구역으로 하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 건축법 등에 따라 상가재건축 사업을 하기 위한 목적으로 2020. 8. 8. 창립총회를 거쳐 설립된 비법인사단으로서 2023. 6. 20. 신탁을 원인으로 하여 G(E으로부터 이 사건 부동산의 소유권을 취득하여 임대인의 지위에 있었음)으로부터 이 사건 부동산의 소유권을 취득하여 임대인의 지위를 승계하였고, 원고 승계참가인은 2023. 9. 27. 이 사건 부동산의 소유권을 취득하여 임대인의 지위를 승계한 법인이다.

다. 원고 조합은 2022. 8. 25. 관할관청으로부터 건축법 시행규칙 시행규칙에 따라 사업구역에서 대지면적 1,087.8㎡, 주용도 업무시설(오피스텔 및 근린생활시설), 건축면적 651.21㎡, 건폐율

59.8649%, 연면적 합계 10,206.4㎡, 용적률 797.2146%, 주건축물제1동 연면적 10,206.4㎡을 내용으로 하는 건축·대수선·용도변경 허가를 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5호증, 을 제19호증, 변론 전체의 취지

2. 본소청구 및 판단

가. 인도의무의 발생

제1항의 인정사실에 따르면, 이 사건 임대차계약은 2023. 6. 14. 그 임대차기간이 만료하여 종료하였는바, 피고들은 특별한 점유권원이 없는 한 이 사건 부동산의 소유자이자 임대인의 지위를 승계한 원고 승계참가인에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

한편, 원고는 이 사건 부동산에 대한 소유권 및 임대인의 지위를 상실하였으므로, 피고들에 대하여 이 사건 부동산에 대한 인도를 청구할 권리가 없다.

나. 피고들의 항변에 대한 판단

1) 계약갱신요구권의 항변

피고들은 이 사건 부동산의 임차인으로서 최초의 임대차기간을 포함하여 10년을 초과하지 아니하는 범위 내에서 계약갱신을 행사할 수 있는바, 피고들이 이 사건 임대차계약의 종료 직전 계약갱신을 요구함으로써 이 사건 임대차계약이 갱신되었고 그 임대차기간이 2025. 6. 14.까지 연장되었으므로, 피고들은 이 사건 임대차계약에 기하여 이 사건 부동산을 적법하게 점유할 권원이 있다고 항변한다. 살피건대, 갑 제6-1, 2호증, 갑 제8호증의 각 기재에 의하면, 피고들이 이 사건 임대차의 기간만료일인 2023. 6. 14.부터 1개월 이전인 2023. 5. 4. 원고에게 내용증명의 발송을 통해 상가건물임대차보호법상 계약갱신요구권을 행사한다는 취지의 통지를 하였고, 원고가 2023. 5. 10. 피고들에게 재건축을 사유로 갱신거절을 한 사실이 인정된다.

상가건물 임대차보호법 제10조 제2항은 “임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.”고 규정하고 있는바, 위 규정에 따르면, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 최초의 임대기간을 포함한 전체 임대차기간이

10년이 되는 2029. 6. 14.을 초과하지 아니하는 범위 내에서 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.

다만, 같은 법 제10조 제1항 제7호의 다.목에 따르면 “다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우” 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우에는 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

그러므로, 원고에게 계약갱신거절의 정당한 사유가 있는지 여부에 대하여 본다. 앞서 본 사정들에 더하여 갑 제9, 10~13, 19~21호증의 각 기재에 변론 전체 취지를 모아 보면 인정되는 사실들 및 사정들, 즉 ① 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 건축법 등에 따라 이 사건 부동산이 포함된 상가건물의 재건축 사업을 위해 원고 조합이 2020. 8. 8. 창립총회를 통해 설립된 점, ② 2022. 8. 25. 관할관청으로부터 이 사건 부동산이 포함된 사업구역에서의 건축·대수선·용도변경허가를 받은 점, ③ 원고 조합이 2023. 2. 16. 총회를 개최하여 관리처분계획기준안을 확정하기로 의결한 점, ④ 원고 조합이 2024. 6. 14. 총회를 통해 수위계약 대상 시공사 선정 의결을 한 점, ⑤ 원고 조합이 2024. 6. 28. 총회를 통해 관리처분계획 확정 의결을 한 점, ⑥ 원고 조합이 영업보상비 및 공실손실보상비에 대한 감정평가를 거쳐 일부 점유자와 협의를 통해 보상비를 지급하여 이주가 완료되기도 하였고, 일부 소유자에 대한 매도청구 내지 점유자에 대한 인도청구의 절차를 밟고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 피고들의 갱신요구를 거절할 당시를 전후하여 목적 건물인 이 사건 부동산에 대하여 다른 법령인 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 건축법 등에 따라 적법하게 재건축 절차가 진행 중이었는데, 이 사건 부동산은 위 법에서 정하고 있는 ‘임대인이 철거 또는 재건축을 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우’에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 피고들이 이 사건 임대차계약에 대한 계약갱신을 요구하였음에도 원고가 이를 거절한 것에 정당한 사유가 있다고 할 것이다.

이 점을 지적하는 원고의 재항변은 이유 있으므로, 결국 피고들의 항변을 받아들이지 아니한다.

2) 동시이행의 항변

피고들은 가사 피고들이 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 인정되더라도, 임대인은 피고들에게 보증금반환채무를 부담하는바, 피고들로서는 보증금을 반환받기 전까지는 이 사건 부동산을 점유할 권원이 있다고 항변한다.

보건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 그 기간이 만료하였으나 피고들의 임대인(원고 승계참가인)에 대한 이 사건 부동산의 인도 의무와 임대인(원고 승계참가인)의 피고들에 대한 보증금 2,000만원의 반환 의무가 동시 이행의 관계에 있으므로, 피고들의 항변은 이유가 있다.

다. 소결론

결국, 피고들은 원고 승계참가인으로부터 보증금 2,000만 원을 지급받음과 동시에 원고 승계참가인에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 반소청구 및 판단

가. 주장

피고들이 원고에게 신규임대차계약을 주선한 사실은 없으나, 피고들이 원고에게 이 사건 부동산을 철거, 재건축할 예정이라면서 계약갱신을 거절하고, 퇴거할 것을 요구하였고, 이미 임대차계약이 종료되는 2023. 6. 14.으로부터 무려 9개월 전인 2022. 9. 20. 피고들을 상대로 이 사건 부동산의 인도를 구하는 조정신청을 제기한 점에 비추어 보면, 피고들이 원고에게 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하더라도 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다고 보아야 한다.

따라서 원고에게 상가건물 임대차보호법 제10조의 갱신거절 사유가 인정되지 않는 경우, 원고는 상가건물 임대차보호법 제10조의4의 규정에 따라 피고가 권리금을 회수할 수 있는 기회를 방해하여 손해를 입힌 경우에 해당하므로, 원고 승계참가인은 그 손해를 배상할 의무가 있다(피고들은 일단 손해액 중 100만 원의 배상을 청구하고 있음).

나. 판 단

보건대, 상가건물 임대차보호법 제10조의4(권리금 회수 기회 보호 등) 제1항은 “임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는

것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.”고 규정하고 있는바, 위에서 살펴본 바와 같이 이 사건 임대차에는 같은 법 제10조 제1항 7조 다.목의 사유가 있으므로 위 법 제10조의4 본문이 적용되지 아니한다. 따라서 이 사건 임대차에 대하여 위 법 소정의 권리금 회수기회 보호규정이 적용됨을 전제로 하는 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결 론

그렇다면, 원고 승계참가인의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 본소청구, 원고 승계참가인의 나머지 본소청구 및 피고들의 반소청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김승곤

별지