

춘천지방법원 강릉지원 2024. 11. 14 선고 2024가단913 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2024. 10. 31.

판 결 선 고 2024. 11. 14.

주 문

- 피고는 원고에게 별지 표시 부동산을 인도하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

피고는 2021. 3. 20. 원고와 사이에 원고 소유의 별지 표시 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 2023. 3. 19.까지 차임 없이 무상으로 사용하기로 하는 계약을 체결하고 원고로부터 이 사건 건물을 인도받은 사실, 원고는 위 기간 경과 후 2024. 2.경 내용증명 발송 또는 이 사건 소장부분의 송달로써 피고에게 이 사건 건물의 인도를 구한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑1 내지 3호증의 각 기재(일부 호증 가지번호 포함, 이하 같다)에 의하여 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 위 사용기간 만료에 따라 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

이에 대하여 피고는 상가건물임대차보호법에 따라 계약갱신요구를 하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

그러나 앞서 본 사실에 의하면 피고가 이 사건 부동산을 점유하게 된 법률관계는 차임 지급이나 보증금 수수와 같은 반대급부 없이 차주로 하여금 목적물을 무상으로 사용하게 하는 사용대차라 할 것이므로, 차임 지급을 조건으로 목적물을 사용수익하게 하는 임대차계약과 관련된 상가건물임대차보호법 등이 적용될 수 없고, 이 경우 차주는 약정시기에 목적물을 반환하여야 하며(민법 제613조 제1항), 차주의 계약갱신요구권은 인정되지 않는다 할 것이어서, 피고의 주장은 이유 없다.

이와 달리 설령 피고의 점유권원이 무상의 사용대차가 아니거나 임차인으로서의 계약기간이 남아 있다 하더라도 임차인은 사용대차의 차주와 마찬가지로 선량한 관리자의 주의의무로써 목적물을 사용하여야 하고, 임대인의 승낙이 없으면 제3자에게 목적물을 사용, 수익하게 하지 못하는바, 갑4, 5호증의 각 기재 및 영상에 의하면 피고는 이 사건 건물의 관리를 소홀히 하는 것으로 보이고, 나아가 원고의 허락 없이 다른 회사로 하여금 이 사건 건물을 법인소재지로 등록하게 하거나 현관 유리문 등에 그 회사의 상호를 표시하게 하였음을 알 수 있으므로, 이에 따라 원고는 피고의 의무 위반을 이유로 계약기간 만료 전에도 위 계약을 해지할 수 있다 할 것이니, 이 점에 있어서도 피고는 원고의 의사에 반하여 이 사건 건물을 점유할 권원이 없다 할 것이다.

3. 결 론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 정원석

별지