

창원지방법원 마산지원 2023. 8. 8 선고 2023가단100714 판결 [점유회수 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 장철호

피 고 B

소송대리인 법무법인 창해 담당변호사 김경룡

변 론 종 결 2023. 7. 11.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고와 피고 사이에 창원시 마산합포구 C 대 584.6㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 286.1㎡ 및 위 지상 철골조 판넬지붕 2층 2종 근린생활시설 및 세차장, 수리점 건물 중 1층 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘(가)’ 부분 66.1㎡에 대하여 임차기간 2020. 11. 5.부터 2025. 11. 5.까지 월 차임 1,100,000원의 임대차계약관계가 존재함을 확인한다. 피고는 원고에게 위 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 창원시 마산합포구 D에서 'E'라는 상호로 식당(이하 '이 사건 식당'이라 한다)을 운영하는 사람이다.

나. 피고는 이 사건 식당과 인접한 창원시 마산합포구 C 대 584.6㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에서 자동차 수리점을 운영하는 사람으로 이 사건 토지 지상에는 자동차 수리점 건물과 세차장 건물이 있다.

다. 피고가 2020. 12.경 세차장 영업을 중단하자 원고는 이 사건 토지 중 일부(이하 '이 사건 임차목적물'이라 한다)를 이 사건 식당의 주차장으로 사용하게 해달라고 하였고, 원고와 피고 사이에 구두로 보증금 없이 월 차임을 1,100,000원(부가가치세 포함)으로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)이 체결되었다.

라. 피고는 2022. 10. 6.경 원고에게 이 사건 임대차계약은 피고가 요구할 때 언제든지 목적물의 사용을 종료하기로 하였는데 원고가 이 사건 토지 위에 냉장고 등 여러 가지 생활용품을 적재하였고 피고의 동의 없이 주차선을 설치하는 등 당초 약정을 위반하였다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용의 통지를 하였다.

마. 피고는 2022. 10.경 이 사건 식당 손님들이 이 사건 임차목적물에 출입하지 못하도록 도로와 이 사건 임차목적물의 통로에 쇠사슬 등 구조물을 설치하고 '주차금지', '여기는 주차장이 아닙니다'라는 문구의 현수막을 설치하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증, 을 제1호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고가 이 사건 임대차계약의 존재 확인을 구하는 것에 대하여 피고는 인도 청구를 하고 있는 이상

확인의 이익이 없다고 본안전항변을 한다.

나. 판단

확인의 소는 현재의 법적 분쟁을 유효적절하게 해결하는 것을 목적으로 하므로 원칙적으로 현재의 구체적인 권리의무 또는 법률관계를 대상으로 하고, 확인의 소에 있어서 법률관계의 확인은 그 법률관계에 따라 원고의 권리 또는 법적 지위에 현존하는 위험, 불안이 야기되어 이를 제거하기 위하여 그 법률관계를 확인의 대상으로 삼아 원고피고 사이의 확인판결을 가지고 즉시로 확정할 필요가 있고, 또한 그것이 가장 유효하고 적절한 수단이 되어야 확인의 이익이 있다(대법원 1994. 11. 8. 선고 94다23388 판결, 대법원 2009. 12. 24. 선고 2009다75635, 75642 판결 등 참조). 앞서 본 기초사실에 의하면, 피고가 이 사건 임대차계약의 해지를 주장하는 이상 원고에게 임차인으로서의 법률적 지위에 현존하는 위험과 불안이 있고, 또한 원고로서는 이 사건 임대차계약의 존재 여부 및 범위, 기간을 둘러싼 분쟁을 유효적절하게 해결하기 위하여 임대인인 피고를 상대로 임대차관계존재에 관한 확인을 받을 필요가 있다고 보이므로 원고의 이 사건 소는 확인의 이익이 있다.

따라서 피고의 위 본안전항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 이 사건 토지뿐만 아니라 이 사건 토지 지상 철골조 판넬지붕 2층 제2종 근린생활시설 및 세차장, 수리점 중 별지 도면 표시 7 내지 10, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘(가)’부분 66.1㎡의 세차장 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 포함하므로 이 사건 임대차계약에 관하여 상가건물 임대차보호법이 적용된다. 상가건물 임대차보호법 제10조에 의하면 원고는 10년간 계약갱신을 요구할 수 있고, 원고와 피고는 당초 기간을 5년으로 정하였으므로 이 사건 임대차계약은 현재 유효하다.

따라서 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약의 확인을 구하고, 원고는 점유권에 기한

방해배제청구권을 행사하여 피고를 상대로 이 사건 건물의 인도를 구한다.

나. 판단

1) 우선 이 사건 임차목적물에 이 사건 건물이 포함되는지에 관하여 살펴보면, 증인 F의 증언을 포함하여 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 인정할 증거가 없다. 오히려 을 제1호증의 1, 2, 을 제3, 5, 7호증의 각 기재, 을 제2, 4, 6호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사정들을 인정할 수 있을 뿐이다.

- ① 원고는 이 사건 식당 손님들이 주차할 공간을 확보하기 위하여 피고와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로 이 사건 건물까지 임대차 목적물로 할 필요성이 크지 않았다.
- ② 이 사건 건물은 외부에 개방된 부분과 사무실 부분으로 구분되어 있는데 내부로 들어가는 문에 자물쇠가 있고 피고는 이 사건 임대차계약을 체결한 이후 원고에게 사무실 열쇠 등을 제공하지 않아 원고는 건물 내부로 들어가 사무실을 이용한 적이 없다.
- ③ 원고가 이 사건 건물 중 외부에 개방된 부분에 차량을 주차하고 냉장고 등 원고 소유 물건을 적치한 사실은 인정된다. 그러나 이러한 사실만으로 이 사건 임대차계약에 이 사건 건물이 포함된다고 보기 어렵고, 피고가 원고를 상대로 수거단행가처분 신청을 하자 원고는 위 냉장고를 수거하였다.
- ④ 원고는 피고를 상대로 이 사건 청구원인과 같은 이유로 점유방해금지가처분 신청을 하였으나 2022. 12. 16. 기각되었고 그대로 확정되었다(창원지방법원 마산지원 2022카합20037).

2) 또한 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약의 기간을 5년으로 약정하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

3) 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

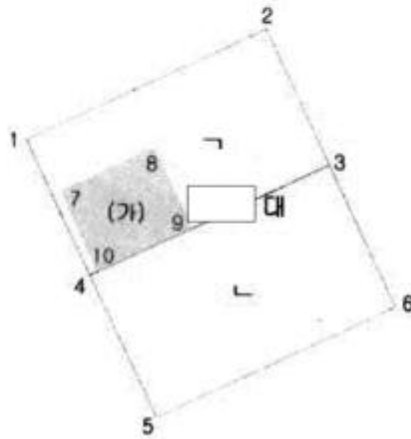
4. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김영하

별지

도 면



법 계	
지적도선	—
건물연장선	—
건물	
여 리 여 백	

도 지				
지 번	지 목	부 호	내 용	비 고
	대	ㄱ	원고 사용부분 면적 1~4, 1월 를 순차적으로 연결한 면적 286.1㎡ 일	세차장 (합치면)
		ㄴ	피고 사용부분 면적 3~6, 3월 를 순차적으로 연결한 면적 298.5㎡ 일	(소유권)
		(가)	원고사용 건물 중 일부분 (가) 7~10, 7월 를 순차적으로 연결한 면적 66.1㎡ 일	건물내 주요시설 부속부분

