

부산고등법원 2023. 2. 8 선고 2022나55401 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고, 피항소인 1. A

2. B

피고, 항소인 C

소송대리인 변호사 박명수

변 론 종 결 2022. 12. 14.

판 결 선 고 2023. 2. 8.

제1 심판결 부산지방법원 2022. 8. 17. 선고 2021가합841 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고들에게, 원고들로부터 20,000,000원을 지급받음과 동시에 부산 금정구 D 대 399㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ), (ㄴ) 부분 165.289㎡를 인도하고, 2023. 1. 1.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 300,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 20%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 부산 금정구 D 대 399㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ), (ㄴ) 부분 165.289㎡를 인도하고, 위 토지 중 별지 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 2.6㎡ 지상 판넬구조 가건물(주차장 관리실)을 철거하며, 2021. 11. 1.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 300,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 판결 이유는 제1심판결의 이유 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 원고들의 주장

이 사건 임대차계약은 피고가 원고들의 동의 없이 이 사건 주차장을 무단 전대함으로써 원고들의 2021. 9. 14.자 및 2021. 9. 15.자 각 해지통고에 따라 2021. 9. 30. 종료하였거나, 2021. 9. 30. 임대차기간이 만료된 이후 묵시적 갱신으로 기한의 정함이 없는 임대차로 존속하다가 원고들의 해지통고에 따라 6개월이 경과함으로써 종료하였다.

따라서 피고는 원고들에게 이 사건 주차장을 인도하고, 이 사건 주차장에 임의로 설치한 이 사건 주차장 관리실을 철거하여야 하며, 2021. 11. 1.부터 이 사건 주차장 인도완료일까지 차임 내지 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료 여부에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약 제2조에 “본 임대차계약은 2020. 10. 1.부터 향후 1년간으로 한다. 단, 기간만료 시 원고들과 피고 간에 이의가 없을 때에는 다시 1년간 기간을 연장할 수 있다.”라고 규정된 사실, 원고 A이 2021. 9. 14. 및 2021. 9. 15. 두 차례에 걸쳐 피고의 무단전대 등을 이유로 임대기간 만료일인 2021. 9. 30.자로 이 사건 임대차계약을 해지하고 이 사건 주차장의 인도를 구한다는 취지의 통고(이하 ‘이 사건 각 해지통고’라 한다)를 한 사실은 앞서 기초사실에서 인정한 바와 같다.

2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약의 계약기간은 원칙적으로 2020. 10. 1.부터 2021. 9. 30.까지이고, 당사자 사이에 갱신거절의 의사표시 등 이의가 없을 경우에만 계약기간이 다시 1년간 연장된다고 볼 것인데, 위 계약기간 만료일 이전에 이루어진 이 사건 각 해지통고에는 2021. 9. 30.까지만 이 사건 임대차계약을 유지하고 더 이상 계약기간을 연장하지 않겠다는 원고들의 갱신거절의 의사표시가 포함되어있다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 임대차계약은 원고들의 갱신거절에 따른 기간만료로 2021. 9. 30. 종료되었다(따라서 이 사건 각 해지통고가 피고의 무단전대를 이유로 한 계약해지의 의사표시로서 유효한지 여부, 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 기한의 정함이 없는 계약이 되었는지 여부 등에 관하여는 더 나아가 살피지 않는다).

3) 이에 대하여 피고는, 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 주차장은 상가 건물인 이 사건 건물에 부속된 주차장으로 이 사건 건물의 구성부분으로 볼 수 있고, 이 사건 주차장 지상에 건물인 이 사건 주차장 관리시설도 존재하므로 이 사건 임대차계약에는 상가건물 임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’이라 한다)이 적용되어야 한다는 취지로 주장한다¹⁾.

상가임대차법은 제1조에서 “이 법은 상가건물 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정하여 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.”라고 규정하고, 제2조 제1항 본문에서 “이 법은 상가건물(제3조 제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다.”라고 규정하고 있는바, 상가임대차법이 적용되는 상가건물의 임대차는 사업자등록의 대상이 되는 건물로서 임대차 목적물인 건물을 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용하는 임대차를 가리킨다(대법원 2011. 7. 28. 선고

2009다40967 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 볼 때, 앞서 든 증거들에 을 제1호증의 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 임대차계약의 임대차목적물인 이 사건 주차장은 이 사건 건물 내부에 설치된 주차시설이 아니라, 화단을 경계로 하여 이 사건 건물 뒤편에 위치한 실외주차장으로, 이 사건 주차장이

이 사건 건물의 이용자 또는 일반의 이용에 제공된다고 하더라도 이 사건 건물의 구성부분을 이룬다고 보기는 어려운 점, ② 피고는 원고들과 이 사건 임대차계약을 체결하면서 임대차계약서에 임대할 부분을 이 사건 토지 중 주차장 부지 50여평으로 특정하였고, 이 사건 토지에 설치되어 있던 이 사건 주차장 관리실은 임대차목적물로 명시하지 않은 점, ③ 이 사건 주차장 관리시설은 그 건축면적이 2.6㎡인 판넬구조의 가건물로 이 사건 주차장의 전체 면적인 165.289㎡의 약 1.5%를 차지하는 주차장 부수시설에 불과하여 사업자등록의 대상이 되는 별도의 건물이라고 보기는 어려운 점²⁾ 등을 고려하면, 이 사건 임대차계약은 이 사건 주차장 부지에 대한 토지 임대차계약의 일종으로 상가건물에 대한 임대차계약이 아니라고 봄이 타당하므로, 상가임대차법이 적용된다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 주차장 인도청구 및 부당이득반환청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약이 2021. 9. 30. 기간만으로 종료되었음은 앞서 본 것과 같고, 원고들이 피고에게 반환해야 할 임대차보증금이 2,000만 원인 사실, 피고가 원고들에게 위와 같이 임대차계약이 종료된 이후에도 2022. 12.분까지의 차임 상당액(월 300,000원)을 모두 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 피고는 원고들에게, 원고들로부터 위 임대차보증금 2,000만 원을 지급받음과 동시에 이 사건 주차장을 인도할 의무가 있고, 2023. 1. 1.부터 이 사건 주차장의 인도완료일까지 월 300,000원의 비율로 계산한 차임 상당액을 부당이득으로 지급할 의무가 있다.

다. 이 사건 주차장 관리실에 대한 철거청구에 관한 판단

원고들은 이 사건 주차장 지상에 있는 이 사건 주차장 관리실이 피고가 무단으로 건축한 피고 소유의 건물임을 전제로, 피고에 대하여 이 사건 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로

이 사건 주차장 관리실에 대한 철거를 구하고 있다.

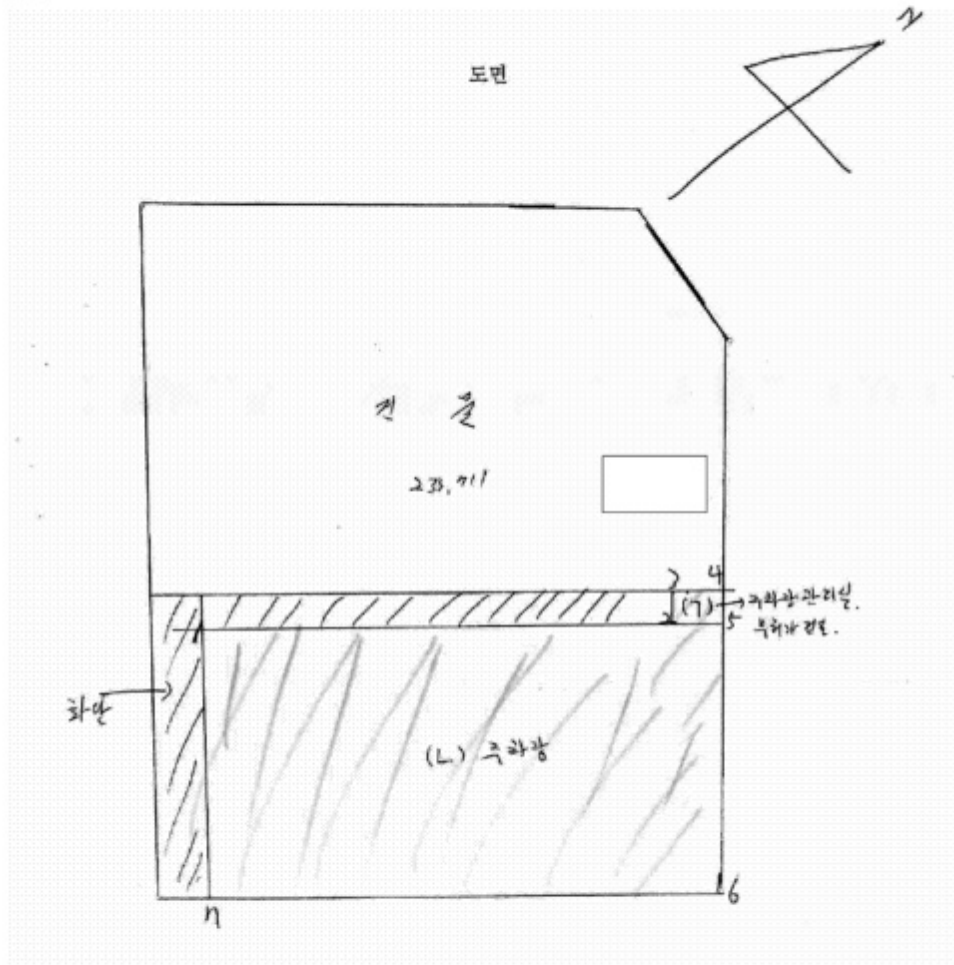
그러나 이 사건 주차장 관리실이 피고가 건축한 피고 소유의 건물이라거나 피고에게 이 사건 주차장 관리실을 철거할 수 있는 처분권한이 있다고 볼 아무런 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것이다. 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장 판사 김민기, 판사 임상민, 판사 김영환

별지



- 1) 상가임대차법이 적용될 경우 위 법 제9조 제2항에 따라 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 돌려받을 때까지는 임대차가 관계가 존속하는 것으로 의제되고, 임차인인 피고에게 위 법 제10조에 따른 계약갱신요구권 등이 인정될 여지가 있다.

2) 을 제5호증에 의하면, 피고는 2020. 10. 1. 이 사건 주차장을 사업장 소재지로 한 사업자등록을 마친 사실은 인정되나, 그렇다고 하여 그 대부분이 나대지인 이 사건 주차장을 상가건물이라고 보기는 어렵다.