

서울중앙지방법원 2024. 4. 11 선고 2022가단30745 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 최창희

피 고 B

소송대리인 법무법인 센트럴

담당변호사 배성렬

변 론 종 결 2024. 3. 14.

판 결 선 고 2024. 4. 11.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 2층 별지도면표시 ①,②,③,④,⑤,⑥,①의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 168.65㎡를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 청구취지 기재 (가) 부분 168.65㎡(이하, ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2015. 4. 20.부터 피고와 사이에 임대차계약을 체결하고 매년 갱신을 해오다가, 2021. 4. 28. 보증금 4,000만 원, 차임 월 300만 원, 임대기간 2021. 4. 30.부터 2022. 4. 29.까지로 정하는 임대차계약(이하, ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 별지 목록 1기재 부동산은 단독으로 소유하고, 별지 목록 2기재 부동산은 C와 공유(지분 각 1/2)하다가 각 2021. 7. 14. 매매를 원인으로 2023. 2. 28. 주식회사 D에 소유권이전등기를 마쳐주었고, 위 투자회사는 같은 달 24. 신탁을 원인으로 같은 날 E 주식회사에 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 2010. 3. 18. 서울특별시고시에 의하여 F 일대가 도시환경정비예정구역으로 지정되어 있어 이 사건 임대차계약에는 처음부터 특약으로 ‘재개발 또는 재건축시에는 본 계약은 해지되며, 지체 없이 점포를 비우기로 한다’는 조항이 들어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 5, 8 내지 12호증, 갑 14호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

원고는 이 사건 청구원인 사실로서, 이 사건 부동산에 대하여 재개발 또는 재건축이 시행되어 위 특약에 따라 2022. 5. 24. 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하였으므로 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산은 이 사건 소제기일(2022. 10. 13.) 후에 위와 같이 제3자에게 소유권이 이전됨으로써 이 사건 임대차계약상의 임대인지위도 승계되었으므로, 원고가 피고에게 이 사건 부동산의 인도를 청구할 권원이 없게 되었음이 명백하다.¹⁾ 따라서 원고의 주장은 더 나아가 판단하지 아니하더라도 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김영수

별지

1) 현재의 소유자가 승계참가를 할 예정이라고 주장하다가 이 사건 소송절차에서는 하지 않겠다고 하고 있다.