

대전지방법원 2024. 4. 16 선고 2022가단120708 판결 [건물명도 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 전희정

피 고 B

소송대리인 변호사 정영관

변 론 종 결 2023. 11. 21.

판 결 선 고 2024. 4. 16.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 15,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 8. 15. 피고에게 이 사건 부동산을 임대차보증금 15,000,000원, 차임 월 1,000,000원, 임대차기간 2017. 10. 5.부터 2019. 10. 4.까지로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 이 사건 임대차계약은 위 임대차기간 종료 후 묵시적으로 갱신되어 왔다.

나. 피고는 2017. 8. 22. 이 사건 부동산을 사업장소재지로 하여 사업자등록을 신청하였고, 같은 날 대전세무서장으로부터 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 부여받았다. 피고는 그 무렵부터 이 사건 부동산을 인도받아 사용하고 있다.

다. 원고는 2022. 6. 10. 주식회사C(이하 'C'라 한다)에게 이 사건 부동산을 매도하였다. C는 2022. 6. 14. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 D주식회사(이하 'D'이라 한다)에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 대한 판단

피고는, 원고가 이 사건 소송 계속 중 이 사건 부동산의 소유권을 C에게 양도하였으므로 이 사건 소송을 수행할 당사자적격이 없다고 주장한다.

이행의 소에서 원고적격은 소송물인 이행청구권이 자신에게 있음을 주장하는 자에게 있는 것이고, 실제로 이행청구권이 존재하는지 여부는 본안심리를 거쳐서 판단할 사항이다(대법원 2005. 10. 7. 선고 2003다44387, 44394 판결 등 참조).

원고가 이 사건 부동산의 인도청구권이 자신에게 있음을 주장하는 이상 원고적격은 인정되고, 원고의 청구권이 존재하는지 여부는 본안심리를 거쳐서 판단할 사항이다. 피고의 위 본안전항변은 이유 없다.

3. 본안에 대한 판단

가. 이 사건 임대차계약 종료에 관한 합의가 있었다는 주장에 관하여

원고는, 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약을 2022. 10. 4.까지만 유지하고 2022. 10. 5. 이

사건 임대차계약을 종료하기로 하는 합의가 있었다는 취지로 주장한다. 그러나 갑 제6, 7호증의 각 기재만으로는 원고 주장과 같은 합의가 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 원고 주장은 이유 없다.

나. 임대차계약 갱신거절 내지 차임 연체로 인한 해지 주장에 관하여

1) 원고는, 이 사건 부동산이 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다)의 보호대상인 상가건물에 해당하지 않는다거나, 상가건물에 해당한다고 하더라도 상가임대차법에서 정한 임대차계약의 갱신거절 사유가 있어 이 사건 임대차계약이 종료하였다거나, 피고의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하고 이 사건 부동산의 인도를 구한다는 취지로도 주장한다.

아래에서 관련 법리를 본다.

2) 상가임대차법이 적용되는 상가건물의 임대차는 사업자등록의 대상이 되는 건물로서 임대차 목적물인 건물을 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용하는 임대차를 가리킨다고 볼 것이다. 그리고 상가임대차법이 적용되는 상가건물에 해당하는지 여부는 공부상의 표시가 아닌 건물의 현황용도 등에 비추어 영업용으로 사용하느냐에 따라 실질적으로 판단하여야 하고, 단순히 상품의 보관제조가공 등 사실행위만이 이루어지는 공장창고 등은 영업용으로 사용하는 경우라고 할 수 없으나 그곳에서 그러한 사실행위와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어진다면 상가임대차법의 적용대상인 상가건물에 해당한다고 할 것이다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2009다40967 판결 등 참조).

임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」제8조, 「소득세법」제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다(상가임대차법 제3조 제1항). 임차건물의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다(동조 제2항). 위 조항은 임차인이 취득하는 대항력의 내용을 정한 것으로, 상가건물의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 취득한 다음 임차건물의 양도 등으로 소유자가 변동된 경우에는 양수인 등 새로운 소유자가 임대인의 지위를 당연히 승계한다는 의미이다(대법원 2021. 1. 28. 선고 2015다59801 판결 참조).

주택임대차보호법 제3조 제4항은 주택의 인도와 주민등록의 대항요건을 갖춘 임대차의 목적이 된 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다고 규정하고 있다. 이는 법률상 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 임대주택이 양도된 경우에 그 양수인은 주택의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리의무 일체를 그대로 승계한다. 그 결과 양수인은 임대차보증금 반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무를 면하게 된다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다49523 전원합의체 판결 등 참조). 그러나 임차인의 보호를 위한 주택임대차보호법의 입법 취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무는 소멸하지 않는다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 등 참조).

3) 위 법리에 따라 이 사건에 관하여 본다. 앞서 든 증거들 및 을 제3, 4호증의 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산은 그 용도가 창고시설로 되어 있기는 하나, 피고는 이 사건 부동산에서 장류, 식품, 잡화 등 도소매업을 영위하기 위하여 사업자등록을 하였고, 실제로도 이 사건 부동산에서 장류 등 식품을 보관하면서 이를 판매하여 온 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 부동산은 상가임대차법의 보호대상인 상가건물에 해당한다.

앞서 본 바와 같이 파고는 2017. 8. 22. 이 사건 부동산에 관하여 사업자등록을 마쳤고, 피고가 그 무렵 이 사건 부동산을 인도받았으므로, 피고는 상가임대차법 제3조 제1항이 정한 대항력을 취득하였다고 할 것이다. 또한 피고가 위와 같이 대항력을 취득한 후 원고가 이 사건 부동산을 C에 매도하고 2022. 6. 14. 소유권이전등기를 마쳐주었으며, C는 같은 날 D에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었으므로, 임차인인 피고가 그로부터 상당 기간 내에 이 사건 부동산 양도에 관하여 이의를 제기하였다는 사정이 없는 한 이 사건에서는 C를 거쳐 D이 이 사건 부동산 소유권을 취득함으로써 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 당연히 승계하였고, 원고는 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 상실하였다고 보는 것이 타당하다. 따라서 원고가 임대인 지위를 유지하는 것을 전제로 하는 이 사건 청구는 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권세진

[별지]

부동산의 표시

1. 토지

대전광역시 중구 E 대 350㎡

2. 건물

고유번호 [F]

대전광역시 중구 E

[도로명주소] 대전광역시 중구 G

경량철골구조 기타지붕(샌드위치판넬) 지붕 2층 창고시설

1층 126㎡

2층 9.9㎡

부속건물

경량철골구조 단층

냉장 및 냉동창고 19.72㎡

경량철골구조 단층

부속화장실 6.6㎡

위 토지 및 건물의 지분 전부 . 끝.

