

서울서부지방법원 2024. 5. 9 선고 2023가단249930 판결 [건물명도(인도) 등 청구의소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 센트로

담당변호사 김민수, 임형준

피 고 B

소송대리인 변호사 이세준, 차명재, 우성명

변 론 종 결 2024. 3. 28.

판 결 선 고 2024. 5. 9.

주 문

- 피고는, 원고로부터 15,000,000원을 지급받음과 동시에, 원고에게 별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1을 순차로 연결한 선내 (가)부분 26㎡와 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5를 순차로 연결한 선내 (나)부분 26㎡를 인도하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 11월경 설립된 회사로 부동산 임대업 등을 영위하는 회사이다.

나. C은 1961년경부터 서울 마포구 D 대 580.5㎡를 소유하였고, 1981년경부터 위 토지상의 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’)을 소유하고 있었는데, 2017. 10. 30. 원고 회사를 설립하기 위해서 위 토지와 이 사건 건물을 현물출자하였다.

1) 원고는 위 현물출자를 원인으로 2017. 12. 14. 위 토지와 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마침으로써 그 소유권을 취득하였다.

2) 이 사건 건물 내에는 여러 상가가 위치하고 있는데, E시장으로 불리고 있다.3) 이 사건 건물은 1970년에 사용승인을 받았고, 1973년에 소유권보존등기가 경료되었다.

다. C은 2016년 초경 피고에게 이 사건 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1을 순차로 연결한 선내 (가)부분 26㎡(통상 F호라고 불리는 상가임. 이하 ‘F호’)와 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5를 순차로 연결한 선내 (나)부분 26㎡(통상 G호라고 불리는 상가임. 이하 ‘G호’)를 아래와 같은 내용으로 임대하였다(F호와 G호에 관한 임대차를 ‘이 사건 임대차’라고 하고, 구분할 때에는 ‘F호 임대차’와 같은 방법으로 구분함).

1) F호 임대차의 계약내용

임대기간 : 2016. 3. 1.부터 2016. 5. 31.까지(계약기간 종료 후 연장가능)

임대차보증금 : 1,000만원

월차임 : 60만원(부가가치세 별도)

관리비 : 48,000원(부가가치세 별도)

특약사항 : 이 사건 건물은 재건축 및 재개발을 시행할 예정이므로 피고는 이의를 제기하지 아니함

2) G호 임대차의 계약내용

임대기간 : 2016. 3. 1.부터 2016. 5. 31.까지(계약기간 종료 후 연장가능)

임대차보증금 : 500만원

월차임 : 242,728원(부가가치세 별도)

관리비 : 30,000원(부가가치세 별도)

특약사항 : 이 사건 건물은 재건축 및 재개발을 시행할 예정이므로 피고는 이의를 제기하지 아니함

3) 피고는 그 무렵 이 사건 임대차의 임대차보증금을 모두 지급하였고, 이 사건 건물 F호와 G호에서 H을 운영하고 있다.

4) 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 C에게 각서를 교부하였는데, 그 내용은 ‘임차인은 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 이 사건 건물의 재건축이나 매각 등의 계획이 있음을 알고

입정하였으며, 재건축이나 매각이 구체적으로 실행되면 6개월 전에 점포의 인도를 요구할 시 이의 없이 상가를 인도할 것을 서약합니다. 보증금의 반환 이외에는 일체의 권리금, 인테리어비용 및 기타 비용을 청구할 수 없음을 서약합니다.’라는 내용이다.

5) 이 사건 임대차는 그 기간이 만료된 이후 묵시적으로 갱신되었고, 원고가 2017. 12. 14. 이 사건 건물의 소유권을 취득함으로써 임대인의 지위를 승계한 이후에도 묵시적으로 갱신되어 왔다.

라. 원고는 2019. 5. 31. 피고와 사이에서 아래와 같은 내용(F호와 G호의 관리비 등을 약간 증액하는 내용)으로 임대차계약을 체결하였다.

1) F호 임대차의 계약내용

임대기간 : 2019. 6. 1.부터 2020. 5. 31.까지

임대차보증금 : 1,000만원

월차임 : 66만원(부가가치세 포함)

관리비 : 11만원(부가가치세 포함)

특약사항 : 이 사건 건물은 재건축 및 재개발을 시행할 예정이므로 피고는 이의를 제기하지 아니함

2) G호 임대차의 계약내용

임대기간 : 2019. 6. 1.부터 2020. 5. 31.까지

임대차보증금 : 500만원

월차임 : 395,000원(부가가치세 포함)

관리비 : 11만원(부가가치세 포함)

특약사항 : 이 사건 건물은 재건축 및 재개발을 시행할 예정이므로 피고는 이의를 제기하지 아니함

3) 위 임대차기간이 만료된 이후 이 사건 임대차는 묵시적으로 갱신되어 왔다.

마. 원고 등은 2023. 1월경 묵시적으로 갱신된 이 사건 임대차의 기간이 2023. 5. 31. 만료될 것이고 그 이후에는 갱신을 하지 않겠다는 갱신거절의 내용증명 우편을 발송하였고, 그 내용증명은 2023. 1. 26. 피고에게 도달되었다.

바. 한편 원고는 2022년경부터 이 사건 건물 부지를 포함한 일대 1,398㎡에 관하여 E시장정비사업을 추진하고 있다.

1) 원고 등은 위 정비사업추진을 위해서 2022. 11. 23. 그 부지에 관한 건축물의 신축에 관한 설계표준계약과 E시장정비사업 추진계획 수립을 위한 용역계약을 체결하였다.

2) 원고 등은 2023. 4. 6. 위 정비사업추진을 위해서 관할 관청인 마포구에 사업추진계획 승인에 대한 추천을 신청하였고, 마포구는 그에 관한 주민공람을 실시한 다음 서울특별시 시장정비사업추진계획 승인 추천을 하였으며, 2023. 12. 18. 서울특별시 시장정비사업 심의위원회의 심의결과 위 정비사업은 수정가결되었다.

3) 원고는 2023년경 이 사건 건물에 관한 정밀안전진단을 받았는데, 그 결과 종합평가 등급은 D으로 구조물의 보수, 보강보다는 철거후 개축이나 신축이 바람직하다는 내용의 결과와 지붕층 슬래브와 보 중 일부는 e등급으로 구조안전성이 심각한 우려를 발생시킬 수 있으며, 전기 설비의 노후화로 화재발생의 위험성도 큰 것으로 평가되었다.

4) 원고는 이 사건 건물 전체를 인도받게 되면 조속히 철거공사를 진행하기 위해서 2024. 1. 29. 이 사건 건물에 관한 해체공사도급계약을 체결하였다.

5) 이 사건 건물 내 상가의 대부분은 이 사건 변론종결일 현재 이주를 마친 상태의 공실이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 17, 을1의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

피고는 이 사건 임대차에 관해서 갱신요구를 한 사실이 없다. 따라서 이 사건 임대차는 원고의 갱신거절에 의해서 더 이상 묵시적으로 갱신되지 않았으니 2023. 5. 31. 기간만으로 종료되었다. 설사 피고가 갱신요구를 하였다고 하더라도 상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제7호 나, 다목의 사유가 있으므로 원고의 갱신거절은 정당하다. 따라서 이 사건 임대차는 2023. 5. 31. 기간만으로 종료되었다.

이에 원고는 피고에 대하여 임대차보증금의 지급과 동시에 이 사건 건물 중 F호와 G호의 인도를 구한다.

2) 피고

이 사건 임대차는 당사자의 합의에 의해서 갱신되었다.

그렇지 않다고 하더라도 피고는 원고의 대리인을 통해서 원고에게 이 사건 임대차의 갱신요구를 하였고, 이에 대한 원고의 갱신거절은 정당한 사유가 없으므로 효력이 없으니, 이 사건 임대차는 상가건물임대차보호법 제10조 제3항의 규정과 같이 갱신되었거나 제4항과 같이 묵시적으로 갱신되었다.

나. 판단

1) 앞에서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차에 관해서 원고가 갱신거절의 통지를 하였으므로 이 사건 임대차는 2023. 5. 31. 기간만으로 종료되었다고 하겠다.

2) 이 사건 임대차는 당사자의 합의에 의해서 갱신되었다는 피고의 주장에 대하여 보건대, 피고의 모든 입증으로도 이를 인정하기에 부족하다. 따라서 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

3) 피고가 원고의 대리인을 통해서 원고에게 이 사건 임대차의 갱신을 요구하였다는 피고의 주장에 대하여 보건대, 피고의 모든 입증으로도 이를 인정하기에 부족하다. 따라서 이 부분 피고의 주장(원고의 갱신거절이 효력이 없다는 주장 포함)도 이유 없다.

이에 관해서 견해를 달리해서 피고가 원고에 대하여 이 사건 임대차의 갱신요구를 하였다고 하더라도, 앞에서 본 인정사실에 의하면, 원고는 상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제7호 나목에서 정한 사유인 이 사건 건물의 노후 등으로 안전사고의 우려가 있는 경우에 해당한다는 이유로 피고의 갱신요구를 거절할 수 있다고 할 것이니, 원고의 갱신거절은 유효하다고 하겠다. 따라서 이 부분 피고의 주장은 결국 이유 없다.

4) 따라서 이 사건 임대차가 기간 만료로 종료되었음을 원인으로 이 사건 건물 중 F호와 G호의 인도를 구하는 원고의 청구는 이유 있다.

3. 결론

위와 같으므로 원고의 청구를 인용한다.

판사 이균부

별지