

서울서부지방법원 2024. 10. 15 선고 2024가단1708 판결 [건물명도 등 청구]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 에이펙스, 담당변호사 심규철

변론 종결 2024. 6. 18.

판결 선고 2024. 10. 15.

주 문

- 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 명도하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이고, C은 원고의 배우자이다.

나. C은 2022. 8. 4. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대인을 원고로, 임대인의 대리인을 C으로, 임차인을 피고로 하여 기간을 2022. 8. 4.부터 2025. 8. 3.까지로 하고 보증금 및 차임은 없는 무상임대로 정한 내용의 임대차계약서(이하 '이 사건 계약서'라 한다)를 작성하였다.

다. 피고는 이 사건 부동산에서 교회를 운영하기 위하여 2022. 9. 3.경 남편인 D 명의로 E이라는 업체와 교회 인테리어 공사 계약을 계약금액 30,700,000원으로 정하여 체결하였다.

라. 이 사건 부동산에 관하여 채권자 F조합의 신청으로 2024. 1. 8. 임의경매개시결정등기가 마쳐졌고 현재 이 법원 G로 경매절차가 진행 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 및 을 제3호증(가지번호 포함)의 기재 및 형상, 갑 제2호증, 을 제7, 8, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 C에게 이 사건 부동산 임대차계약에 관하여 대리권을 수여한 사실이 없고, C이 원고 몰래 이 사건 계약서를 작성한 것이므로 임대차계약은 원인 무효다. 따라서 피고는 이 사건 부동산의 소유자인 원고에게 이 사건 부동산을 명도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

C은 원고의 처이고, 이 사건 부동산에 공사를 진행하면서 원고가 C을 현장에 데려다주기도 하였는바 C은 원고를 대리하여 이 사건 임대차계약을 체결한 것이고, 그렇지 않다고 하더라도 원고는 C을 공사 현장에 데려다주고 피고와 인사를 나누기도 하였으므로 C의 무권대리행위를 추인하였다. 유효하게 성립한 이 사건 임대차계약은 기간이 아직 종료되지 않았고, 피고는 이 사건 부동산에 관한 임의경매절차에서 유치권자로 신고하기도 하였으므로, 원고의 주장은 이유 없다.

3. 판단

원고가 C에게 이 사건 부동산에 관하여 피고와 임대차계약 내지 사용대차계약의 체결에 관한 대리권을 수여하였는지 여부가 이 사건의 쟁점이다. 이에 관하여 보건대, 갑 제3호증의 기재 및 변론

전체의 취지에 의하면 C은 남편인 원고 몰래 피고에게 이 사건 계약서를 작성해주었다고 진술하는 점, 이 사건 부동산이 소재한 건물의 다른 호실과 달리 이 사건 계약은 보증금과 월세가 없이 무상으로 임대하는 것을 내용으로 하는 점 등에 비추어 보면, C이 이 사건 부동산이 소재한 건물의 다른 호실에 관하여 원고로부터 대리권을 받아 임대차계약 체결을 주도하여 진행하였다는 사정 및 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 부동산에 관하여도 C에게 임대차계약 내지 사용대차계약의 체결에 관한 대리권을 수여하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 원고가 이 사건 부동산 공사현장에 직접 가서 이 사건 계약 사실을 확인하고 이를 명시적 내지 묵시적으로 추인하였음을 인정할 증거도 부족하다. 따라서 피고가 이 사건 계약에 기하여 이 사건 부동산을 점유할 권리는 없으므로 피고는 이 사건 부동산의 소유자인 원고에게 이 사건 부동산을 명도할 의무가 있다.

한편 피고는 임의경매절차에서 유치권자로 신고하였다고도 주장하나, 유치권자로 신고한 사실만으로는 원고의 건물명도 청구에 대항할 수 없고 유치권의 성립에 관하여 입증하여야 할 것인데, 유치권의 피담보채권에 관한 구체적인 주장 및 입증이 없으므로(비용상환청구권을 주장하는 취지라고 보더라도 피고가 지출한 비용이 필요비 또는 유익비 등에 해당한다는 점과 채권의 구체적 내용 및 액수에 관하여 입증이 부족하다) 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사선민정

별지