

서울중앙지방법원 2024. 5. 24 선고 2023가단5053443 판결 [건물명도 및 손해배상]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 명장

담당변호사 설현천

소송복대리인 변호사 서병철

피 고 1. 주식회사 B

2. 사단법인 C

3. 유한회사 D

4. E

5. F

피고 1 내지 5의 소송대리인 법무법인 플러스

담당변호사 최웅구, 김세란, 최유영, 백이슬

6. G

소송대리인 법무법인 이로

담당변호사 김수한

변 론 종 결 2024. 4. 26.

판 결 선 고 2024. 5. 24.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 주식회사 B, 사단법인 C, 유한회사 D, E, F은 별지 목록 기재 건물을 명도하고, 피고들은 연대하여 매월 금 30,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 12. 10. 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’라고 한다)와 사이에, 원고가 피고 B에게 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 지하 1층을 임대차보증금 3,000만 원, 차임 월 210만 원, 임대차기간 2019. 12. 21.부터 2022. 12. 30.까지로 정하여 임대하는 임대차계약과 이 사건 건물의 지상 5층과 6층을 임대차보증금 6,000만 원, 차임 월 400만 원, 임대차기간 2019. 12. 21.부터 2022. 12. 30.까지로 정하여 임대하는 임대차계약을 각 체결하였다(이하 ‘이 사건 각 임대차계약’이라 하고, 이 사건 건물의 지하 1층 및 지상 5층과 6층을 합하여 ‘이 사건 임대차목적물’이라 한다).

나. 개업공인중개사인 피고 G는 원고와 피고 B 사이의 이 사건 각 임대차계약 체결을 중개하였다.

다. 그 후 피고 B는 2020. 2. 11. 피고 F에게 이 사건 임대차목적물 전체를, 2020. 2. 26. 피고 사단법인 C(이하 ‘피고 C’라고 한다)에, 2020. 2. 27. 피고 유한회사 D(이하 ‘피고 D’라고 한다)에, 2020. 4. 1. 피고 E에게 각각 이 사건 건물의 지상 5층 일부를 각 전대하는 전대차계약을 각

체결하였다(이하 ‘이 사건 각 전대차계약’이라 한다).

라. 원고는 이 사건 각 전대차계약 체결 당시 이에 모두 동의하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B, C, D, E, F에 대한 청구

가. 원고의 주장

위 피고들은 이 사건 임대차목적물을 교회로 사용하려 하였으면서도 이를 숨기고 이 사건 각 임대차계약 당시 원고에게 이 사건 임대차목적물을 공연연습장과 공연 관련 사무실 용도로 사용한다고 밝혔고, 이 사건 각 전대차계약 체결 시에도 기존 용도로 사용할 것이고 단순한 업무 편의를 위한 전대차계약이라고 말하였다. 원고는 위 피고들의 말을 믿고 이 사건 각 임대차계약을 체결하고 각 전대차계약 체결에 동의하였다. 그런데 위 피고들은 약속과 달리 이 사건 임대차목적물을 교회로 사용하여 다수의 교인들이 이 사건 건물에 출입하는 바람에 이 사건 건물의 다른 임차인들은 물론 인근 건물의 소유자 및 임차인들에게 막대한 피해를 주고 있다.

위 피고들의 이러한 행위는 계약에 따라 정해진 용법에 따라 임대차목적물을 사용, 수익하여야 하는 임차인의 의무를 위반하는 행위로서 채무불이행에 해당하므로, 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 각 임대차계약을 해지한다.

따라서 위 피고들은 원고에게 이 사건 임대차목적물을 인도하고, 채무불이행으로 인한 손해배상금으로 연대하여 원고에게 매월 3,000만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

다음과 같은 이유로 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

첫째, 이 사건 각 임대차계약과 전대차계약에서 특별히 그 목적물의 용도를 공연연습장과 사무실로 한정하였다고 인정할 증거가 없다. 원고는 위 피고들이 이 사건 2023. 11. 9.자 답변서 4쪽에서 “피고들은 이 사건 목적물을 (임대차계약서 기재와 같이) 공연연습장과 사무실로

사용하였습니다.”라고 기재하였다는 것을 근거로 이 사건 각 임대차계약과 전대차계약에서 이 사건 임대차목적물을 공연연습장과 사무실로 사용하기로 계약한 사실은 원고와 위 피고들 사이에 다툼이 없다고 주장한다. 그러나 위 기재 중 “(임대차계약서 기재와 같이)” 부분이 괄호 안에 기재되어 있고, 실제로 이 사건 각 임대차계약서의 임대차목적물 용도 란에는 공부상의 건축물 용도와 같이 “근린생활시설 및 주택”이라고만 기재되어 있는 점, 위 기재는 위 피고들이 이 사건 임대차목적물을 정식 예배당 용도로 사용하지 않았다고 주장하는 부분에 기재되어 있는 점 등 위 기재의 문언이나 전후 문맥에 비추어 보면, 이 사건 각 임대차계약과 전대차계약에서 그 목적물의 용도를 공연연습장과 사무실로 한정하였다는 사실을 위 피고들이 인정하였다고 볼 수 없다. 그리고 설령 이 사건 각 임대차계약에서 원고와 피고 B 사이에 임대차목적물의 용도를 원고 주장과 같이 한정하였다고 하더라도, 이 사건 각 전대차계약에서 그 용도를 한정하였다고 볼 증거가 없고 원고가 이 사건 각 전대차계약에 모두 동의한 이상 임대차계약의 용도한정 약정이 계속 유지된다고 할 수 없다.

둘째, 이 사건 각 임대차계약을 해지할 만한 채무불이행이 있었다고 볼 수 없다. 갑 제4, 10, 13 내지 16호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 E이 담임목사로 있는 H교회에서 인터넷에 이 사건 건물 지하 1층과 지상 5층을 “주중예배처소 및 사무실”로 표시한 사실, 위 교회가 이 사건 건물 지하 1층을 일요일 오전에 청소년부 예배, 일요일 오후에는 청년 예배 장소로 사용한 사실을 인정할 수 있고, 위 피고들은 주말에 이를 유치부 예배 장소로 사용한 사실도 인정하고 있다. 그러나 H교회가 실제로 주중에 이 사건 건물 지하 1층과 지상 5층을 예배 장소로 사용하였다면 원고가 유튜브 영상을 포함하여 실제 예배당으로 사용하는 증거들을 얼마든지 제출할 수 있었을 것임에도 그와 같은 증거를 제출하지 못한 점, 위 교회는 다른 공간(서울 강남구 I, 3층에 있는 J)을 예배 장소로 가지고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 교회에서 인터넷에 이 사건 건물 지하 1층과 지상 5층을 “주중예배처소 및 사무실”로 표시하였다는 사실만으로는 위 교회가 실제로 주중에 이를 예배 장소로 사용하였다고 보기 어렵다. 따라서 위 교회는 주말에 이 사건 건물 지하 1층을 유치부, 청소년부, 청년부 예배 등의 장소로 사용하였음을 알 수 있는데, 앞서 든 증거들과 갑 제11호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 사정 즉, 위 교회가 이 사건 건물 지하 1층을 사용하여 본 예배의 규모가 크다고 볼 수 없는 점, 원고는 이 사건 각 임대차계약과 전대차계약을

체결한 후 4년이 지난 2022. 4.경에야 이를 문제 삼기 시작한 점 등에 비추어 보면, 설령 이 사건 각 임대차계약과 전대차계약에서 이 사건 임대차목적물의 주된 용도를 공연연습장과 사무실로 정하였다고 하더라도, 위와 같이 위 교회에서 이 사건 건물 지하 1층을 일부 예비 용도로 사용하였다는 사정과 갑 제12호증의 영상만으로는 위 피고들이 이 사건 각 임대차계약의 계속을 곤란하게 할 정도로 당사자 사이의 신뢰관계를 해치는 행위를 하였다고 인정하기에 부족하므로, 임대인인 원고가 이 사건 각 임대차계약을 해지할 수 있는 채무불이행이 있었다고 할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 피고 G에 대한 청구

원고는 피고 G가 피고 B, C, D, E, F로부터 이 사건 임대차목적물을 전차할 것이고 그곳에서 교회를 운영할 것이라는 사실을 들어서 알고 있었음에도 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 원고에게 그와 같은 사실을 고지하지 않았고, 이는 부동산중개업법에서 금지하는 ‘해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위’에 해당하므로, 피고 G는 불법행위로 인한 손해배상으로 다른 피고들과 연대하여 원고에게 매월 3,000만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 원고의 이 부분 주장 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이재은

별지