

창원지방법원 2024. 11. 21 선고 2023가단4212 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김동진

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 진시호

변 론 종 결 2024. 11. 7.

판 결 선 고 2024. 11. 21.

주 문

- 피고는 원고에게 창원시 의창구 C 대 231㎡ 지상 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 5, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 D동 벽돌조 철제지붕 사무실 27㎡와 별지 도면 표시 6, 7, 9, 8, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 E동 벽돌조 철제지붕 창고 21.06㎡를 인도하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는, 2021. 6. 30. 원고 소유의 창원시 의창구 C 대 231㎡ 지상 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 5, 4, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 D동 벽돌조 철제지붕 사무실 27㎡와 별지 도면 표시 6, 7, 9, 8, 6의 각 점을 순차 연결한 선내 E동 벽돌조 철제지붕 창고 21.06㎡(임대차계약서에는 바깥채 1동과 안채 1동으로 기재되어 있다. 이하 “이 사건 건물”이라 한다)를 임대차기간 2021. 6. 30.부터 2022. 6. 29.까지, 임대차보증금 5,000,000원, 월 차임 450,000원으로 정하여 피고에게 임대하기로 하는 임대차계약을 피고와 체결하였다.

나. 원고는, 2022. 8. 10. 이 사건 건물을 임대차기간 2022. 8. 10.부터 2023. 8. 9.까지, 임대차보증금 5,000,000원, 월 차임 500,000원으로 정하여 피고에게 임대하기로 하는 임대차계약을 피고와 체결하였다(이하 위 각 임대차계약을 “이 사건 임대차계약”이라 한다).

다. 원고는 2022. 7. 14.경 피고에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통지를 내용증명우편으로 발송하였다.

라. 이 사건 건물의 일부는 현재 피고 회사의 직원들이 인사업무 등의 사무업무를 하는 공간과 휴게실로 사용되고 있고, 일부는 물품보관창고로 사용되고 있다.

마. 이 사건 건물과 벽 및 문으로 구분되어 있는 옆 건물에는, 피고 회사가 운영하는 F 카페가 있다. F 카페는 식음료를 판매하는 시설이다.

바. 피고 회사는 F 카페 이외에도 주변에 여러 음식점을 운영하고 있다.

사. F 카페에서 이 사건 건물로 통하는 출입문에는 직원외 출입금지라는 표지가 붙여져 있어서 카페를 이용하는 일반인의 출입을 제한하고 있다.

아. F 카페가 있는 건물은 원고의 소유가 아니고, 원고는 F 카페의 임대차계약 등의 당사자가 아니다.

【인정근거】당사자 사이에 다툼 없는 사실, 갑1 내지 갑13, 을1 내지 5의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 건물은 상가건물이 아니고, 상가건물로 사용하지도 않고 있으며, 사업자등록지로 등록되어 있지도 않다. 피고가 카페영업을 하고 있는 장소와는 명확하게 구분되는 곳이다. 피고는 임대차목적물 이외의 다른 건물 부분을 무단으로 사용하고 있다. 계약기간만료와 계약해지를 통지하여 이 사건 건물의 인도를 요청하였다.

나. 피고의 주장

이 사건 건물은 바로 옆 건물인 F 카페의 인사, 총무, 재고관리, 마케팅 등을 위한 사무실로 사용되고 있으며 창고에는 F 카페의 재고를 보관되어 있다. 따라서 이 사건 건물은 영업용으로 사용되고 있는 것으로 F 카페와 하나의 사업장이라고 보아야 한다. 이 사건 건물이 상가건물에 해당하므로, 상가건물 임대차보호법에 따라 계약갱신이 이루어졌다. 따라서 임대차기간이 종료되지 않았다.

무단사용한 부분이 있다고 하더라도 이는 이 사건 건물이 아닌 다른 건물이므로, 이 사건 건물의 임대차와 무관하다.

3. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 원고가 2022. 7. 14.경 계약을 해지하였으므로, 다른 특별한 사정이 없는 이상 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

상가건물 임대차보호법이 적용되는 상가건물에 해당하는지 여부는 공부상의 표시가 아닌 건물의 현황·용도 등에 비추어 영업용으로 사용하느냐에 따라 실질적으로 판단하여야 하고, 단순히 상품의 보관·제조·가공 등 사실행위만이 이루어지는 공장·창고 등은 영업용으로 사용하는 경우라고 할 수 없으나 그곳에서 그러한 사실행위와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어진다면

상가건물 임대차보호법의 적용대상인 상가건물에 해당한다고 할 것이다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2009다40967 판결 참조).

또한 원칙적으로 어느 건물이 영업용인지는 그 건물 자체의 용도를 놓고 판단하여야 한다. 다만 인접한 다른 건물과 소유관계, 임차관계 등에 밀접한 관련이 있고 다른 건물이 영업용으로 사용되고 있으며 당해 건물이 다른 건물의 영업장소의 일부를 이루고 있어서 전체로 보아 하나의 상가건물이 된다고 판단되는 경우에는 상가건물로 볼 수도 있을 것이다.

앞서 본 바와 같이 이 사건 건물의 일부는 현재 피고 회사의 직원들이 인사업무 등의 사무업무를 하는 공간과 휴게실로 사용되고 있고, 일부는 물품보관창고로 사용되는 사실, 이 사건 건물과 벽 및 문으로 구분되어 있는 옆 건물에는 피고 회사가 운영하는 F 카페가 있는 사실, F 카페는 식음료를 판매하는 상가건물인 사실 등은 인정된다.

그러나 ①앞서 본 바와 같이 피고 회사는 F 카페 이외에도 주변에 여러 음식점을 운영하고 있어서 이 사건 건물이 F 카페만을 위한 사무공간이라고 단정하기도 어렵고, 사무공간이라고 하더라도 영업용에 사용한다고 보기도 어려운 점, ②앞서 본 바와 같이 이 사건 건물은 F 카페와는 벽과 문으로 구분되어 있는 별개의 건물인 점, F 카페를 이용하는 일반인이 출입할 수 없는 곳인 점, ③F 카페의 임대차관계 및 소유관계와 이 사건 건물의 소유관계 및 임대차관계는 별다른 관련이 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 건물이 F 카페와 일체를 이루는 영업시설이라고 보기 어렵고, 따라서 상가건물에 해당하지 아니한다.

피고의 위 항변은 이유 없고, 원고의 주장은 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 심태규

별지