

부산지방법원 2018. 2. 21 선고 2017가합49115(본소), 2017가합49337(반소) 판결
[상가임차권존재 확인의 소 · 건물명도(인도)]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B아파트 입주자대표회의

변 론 종결 2018. 1. 10.

판결 선고 2018. 2. 21.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 부산 사상구 B아파트 주차장6 철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 주차장1,398.665㎡ 중 별지
도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 7 부분
부대복리시설(주민운동시설) 453.58㎡를 인도하고,
나. 2017. 9. 1.부터 위 인도완료일까지 매월 400,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
다. 1,447,460원 및 그 중 600,000원에 대하여는 2017. 9. 23.부터, 나머지 847,460원에
대하여는 2017. 12. 19.부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 사이에 부산 사상구 B아파트 22동 지하주차장 피로티 1층 일부 453.58㎡에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 임대차기간 2015. 9. 1.부터 2019. 8. 31.까지, 임대차보증금 300만 원, 차임 월 40만 원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

반소: 주문과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 피고는 부산 사상구 B아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 관리하기 위하여 주택법 및 같은 법 시행령의 규정에 따라 그 입주자들로 구성된 자치관리기구이다.

나. 원고는 2012. 6. 18. 피고와 사이에 헬스장 운영을 목적으로 부산 사상구 B아파트 주차장6 철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 주차장 1,398.665㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉗ 부분 부대복리시설(주민운동시설) 453.58㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 임대차기간 2012. 7. 1.부터 2014. 6. 30.까지, 임대차보증금 300만 원, 월 차임 40만 원으로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 이 사건 부동산의 전 임차인과의 갈등으로 인도가 지연되자 원고와 피고는 2012. 9. 27. 이 사건 임대차계약의 임대차기간을 2012. 9. 1.부터 2017. 8. 31.까지로 변경하였고, 원고는 2012. 9. 1.부터 이 사건 부동산에서 헬스장(이하 '이 사건 헬스장'이라 한다)을 운영하였다.

라. 부산 사상구청은 2013. 8. 27. 피고에게 주택법 등에 따라 아파트 단지 내 복리시설인 주민운동시설을 개인에게 유상으로 임대하는 것이 허용되지 않는다고 하면서위탁운영(임대) 중단 등

시정조치할 것을 요구하는 시정명령(이하 '이 사건 시정명령'이라 한다)을 내렸고, 이에 피고는 2013. 9. 30. 사상구청에 피고가 이 사건 헬스장을 자체적으로 운영하겠다는 내용의 공문을 발송하였다. 마. 원고는 2016. 12. 1.부터 월 차임을 지급하지 않았고, 2017. 4. 1.부터 2017. 11.30.까지 발생한 관리비 합계 847,460원을 지급하지 않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 피고는 이 사건 시정명령 이후 2013. 9. 1.부터 2015. 8. 31.까지 2년 동안 이 사건 헬스장을 자체적으로 운영하였으므로, 위 기간 동안 이 사건 임대차계약에 따라 원고가 이 사건 헬스장을 사용·수익하도록 해주어야 할 의무를 이행하지 않은 것이다. 따라서 위 기간은 이 사건 임대차계약 기간에 포함되어서는 안 되고, 원고는 원고가 다시 이 사건 헬스장을 정상적으로 운영하게 된 2015. 9. 1.부터 2019. 8. 31.까지 남은 임대차기간인 4년의 기간 동안 이 사건 헬스장에 대한 임차권이 존재한다는 확인을 구한다.

2) 피고는 원고에게 위와 같이 피고가 자체적으로 운영한 기간만큼 이 사건 임대차계약 기간을 연장해주겠다는 약정을 하였다. 따라서 위 약정에 따라 이 사건 임대차계약은 2019. 8. 31.까지 연장되었다.

3) 원고는 상가건물 임대차보호법에 따라 5년을 초과하지 아니하는 범위에서 임대차계약의 갱신을 요구할 수 있는데, 2017. 7. 21. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신요구를 했고, 피고가 이 사건 헬스장을 운영한 2년의 기간은 임대차계약 기간에 포함되어서는 안 되므로 원고의 위 갱신 요구는 유효하다. 따라서 이 사건 임대차계약은 유효하게 갱신되어 2019. 8. 31.까지 존속한다.

나. 판단

1) 임대차기간 당연 연장 주장에 관한 판단

원고는 피고가 사상구청으로부터 이 사건 시정명령을 받은 이후 이 사건 헬스장을 자체적으로 운영하였다는 것을 전제로 이 부분 주장을 하고 있으므로 먼저 이에 관하여 살펴본다.

피고가 이 사건 시정명령 이후 사상구청에 이 사건 헬스장을 자체적으로 운영하겠다는 내용의 공문을 보낸 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 위 공문 발송 이후 약 2년 동안 원고에게 업무일지를 작성하도록 한 사실, 이 사건 헬스장의 사용료 등도 피고의 통장으로 입금하도록 한 사실은 인정된다. 그러나 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 헬스장의 사용료 등이 피고의 통장으로 입금되기는 하였으나 매월 말에 원고에게 전액 다시 지급되어 실제 피고가 취한 이득이 없고, 피고는 실질적으로 사용료 등을 보관하는 역할만을 한 점, ② 피고가 원고에게 업무일지를 작성하게는 하였으나, 이와 관련하여 원고에게 시정을 요구하거나 이 사건 헬스장 운영과 관련하여 구체적인 지시를 하였다는 등 피고가 이를 실질적으로 관리한 것으로 볼 만한 사정은 보이지 않는 점, ③ 피고는 단지 관계법령 등의 규제에 따른 사상구청의 이 사건 시정명령에 따라 형식적으로 이 사건 헬스장을 운영하는 것으로 보이기 위해 업무일지 작성이나 피고 명의 통장 사용 등의 조치를 취하였던 것으로 보이고 실질적으로는 이 사건 임대차계약 관계를 유지하였던 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 원고가 주장하는 기간 동안 피고가 이 사건 헬스장을 직접 운영하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그리고 설령 위 기간 동안 원고의 이 사건 헬스장 운영권이 제한되었다고 하더라도, 이를 이유로 원고가 이 사건 임대차계약을 해지하거나, 피고에 대하여 손해배상을 청구함은 별론으로 하고, 당연히 그 기간 동안 임대차기간의 진행이 중단되어 그 기간만큼 임대차기간이 연장되어야 한다고 볼 근거도 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 계약기간 연장 약정 주장에 관한 판단

갑 제6, 7, 9호증의 각 기재만으로는 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약 기간을 연장해주기로 약정하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 계약갱신요구권 행사 주장에 관한 판단

상가건물 임대차보호법 제10조 제3항은 임차인의 계약갱신요구권은 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다고 정하고 있다. 이 사건 임대차계약 기간은 5년으로 정하였고, 중간에 임대차기간 진행이 중단되지 않아 임대차계약 기간 5년이 이미 경과되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 상가건물 임대차보호법에 따른 계약갱신요구권을 행사할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 인도청구 부분

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2017. 8. 31. 기간 만료로 종료되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 연체차임 및 관리비 청구 부분

원고가 2016. 12. 1.부터 임대차기간 만료일인 2017. 8. 31.까지 월 차임 합계 360만 원(= 40만 원 × 9개월) 및 관리비 합계 847,460원을 지급하지 않은 사실은 앞서본 바와 같다. 한편, 원고는 이 사건 헬스장이 비정상적으로 운영된 기간 동안의 월 차임은 지급할 의무가 없으므로 당시 지급한 차임으로 위 미지급 부분을 충당한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고가 위 기간 동안에도 실질적으로 이 사건 헬스장을 운영하였으므로 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

따라서 원고는 피고에게 미지급 차임에서 보증금을 공제한 60만 원(= 360만 원 - 300만 원)과 미지급 관리비 847,460원의 합계 1,447,460원 및 피고가 구하는 바에 따라 그 중 미지급 차임 60만 원에 대하여는 이 사건 반소장부분 송달일 다음날인 2017.9. 23.부터, 미지급 관리비 847,460원에 대하여는 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서부분 송달일 다음날인 2017. 12. 19.부터 각 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

다. 차임 상당 손해배상청구 부분

이 사건 임대차계약이 2017. 8. 31. 기간만으로 종료되었고, 임대차보증금은 미지급차임 채무에서 모두 공제되어 남아있지 않음은 앞서 본 바와 같다. 그런데 원고는 현재까지 이 사건 부동산의 인도를 거부하면서 점유하고 있으므로, 이 사건 임대차계약종료 이후 이 사건 부동산의 인도일까지 원고의 점유는 불법행위에 해당하고, 이로 인하여 피고에게는 차임 상당의 손해가 발생하였다고 봄이 상당하다.

따라서 원고는 피고에게 이 사건 부동산 인도를 완료하는 날까지 매월 40만 원의 비율로 계산한 차임 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조민석, 판사 윤소희, 판사 이순혁

별지

도면

