

서울고등법원 2024. 10. 16 선고 2024나2014631(본소), 2024나2014648(반소) 판결
[건물인도 · 임차권확인 등]

재판경과

서울고등법원 2024. 10. 16 선고 2024나2014631(본소), 2024나2014648(반소) 판결
서울서부지방법원 2024. 2. 6 선고 2021가단252758 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인주식회사 A

소송대리인 변호사 김용대

피고(반소원고), 항소인J

변론 종결2024. 8. 14.

판결 선고2024. 10. 16.

제1심판결서울서부지방법원 2024. 2. 6. 선고 2021가단252758(본소), 2022가단251(반소)
판결

주문

1. 이 사건 본소, 반소에 대한 피고(반소원고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

[본소]

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지1. 부동산 목록 기재 제1항 건물 중 별지2. '피고 점유 부분' 표시 도면 기재 부분을 인도하라(제1심 공동피고들 중 L는 항소하지 않았고, 나머지 제1심 공동피고들은 이 법원에서 항소를 취하함으로써 피고를 제외한 나머지 제1심 공동피고들에 대한 부분은 분리·확정되었다).

[반소]

원고와 피고 사이에 별지2. '피고 점유 부분'에 관한 임대차계약이 존재함을 확인한다(피고는 이 법원에서 반소 청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

제1심판결의 본소 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다. 제1심판결의 반소 부분을 취소한다. 반소 청구취지 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원, 피고 사이의 임대차계약

1) 원고는 공용화물 자동차 정류장 사업, 부동산 매매 및 임대업 등을 목적으로 설립된 회사로서 2020. 6. 4. 별지1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유권을 취득하였다.

2) 피고는 2017. 11. 1. 이 사건 건물의 전 소유자인 N 주식회사(이하 'N'이라 한다)와 사이에 이 사건 건물 중 AC호(별지2. '피고 점유 부분')에 관하여 보증금 9,600,000원, 월 차임 361,200원, 임대차기간 1년으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

3) 피고와 N 사이의 임대차계약의 주요 내용은 아래 기재와 같다.

제5조 임대차 계약기간

본 계약은 2020년 11월 1.일부터 2021 10월 31일까지로 한다. 본 계약의 갱신은 임대인과 임차인의 별도의 서면 합의를 통해서만 가능하다.

제6조 임대차보증금 및 임대료

① 임대인은 임대차보증금 및 월 임대료를 아래와 같이 정하여 임차인에게 월세로 임대한다.

임대차보증금 : 9,600,000원

월 임대료 : 361,200(VAT 별도)

⑥ 임대인은 임차인이 납부하는 금액을 지연이자, 임차인 부담의 손해배상금, 기타 임차인이 본 계약과 관련하여 부담하는 일체의 금전채무, 수리비, 관리비, 임대료 순서로 수납한다.

제7조 보증금 반환

임대인은 본 계약 종료 또는 해지 시 임차인이 제20조에 따른 임대차목적물의 원상회복 및 명도를 완료하고 임차인이 임대인에게 납부한 임대차보증금에서 임차인이 본 계약에 따라 임대인에게 지급할 의무가 발생하였음에도 지급하지 아니한 임대료, 관리비, 공과금, 위약금 기타 대금 일체를 상계한 후 남는 잔액을, 최종 조정이 이루어진 후에 무이자로 임차인에게 반환한다. 임차인에게 손해배상채무 등 본 계약상 임대인에 대하여 부담하는 기타 채무가 있을 경우, 임대인은 그 내용을 임차인에게 통지하고 임대차보증금 중 일부 또는 전부로서 변제에 충당할 수 있다.

제8조 관리비 및 공과금

① 임대인은 전년도 상가의 유지관리비(관리직원의 급여, 상여금, 냉난방비, 청소비, 경비비 및 기타 관리부대비용 등) 및 공과금(전기료, 상하수도료, 오물수거료 등)을 기초로 한 당해연도 임대면적 3.3㎡ 당 정액 관리비를 산출하여 임차인에게 고지·발부하고, 임차인은 임대인이 지정하는 장소에 동 금액을 기일 내 납부하여야 한다.

※ 2019년도(2020년도) 임대면적 3.3㎡ 당 정액 관리비 25,000원(VAT 별도)

제10조 임대차물건내의 조작 및 설비의 신설

④ 임차인은 구조변경 및 시설물 설치 등으로 부담한 제반 비용의 상환청구 및 부속물매수청구를 하지

아니한다.

제11조 유지보수 및 수선

① 임차인의 과실로 인한 파손, 마모, 퇴색된 임대차물건의 출입문 및 내부시설(벽, 천정, 바닥 등)의 수선비용은 임차인이 부담한다.

제16조 임차인의 준수사항

⑤ 임차인은 임차인의 취급상품을 임차인 책임 하에 보관하고, 물품에 대한 도난 방지를 위해 폐점 후에는 시건 장치를 철저히 하여야 한다.

제19조 계약의 해지

① 임차인이 본 계약을 위반하거나 본 계약상 의무를 불이행하는 경우, 임대인은 15일 이내의 기간을 정한 사전 통지에 의하여 그 시정을 요구할 수 있고, 그럼에도 불구하고 동 기간 내에 불이행 또는 위반사유가 시정되지 않는 경우에는 즉시 본 계약을 해지할 수 있다.

② 임차인에게 다음 각 호의 사유가 발생하는 경우 임대인은 임차인에 대한 서면 통지로서 본 계약의 전부 또는 일부를 해지할 수 있다.

1. 임차인이 월 임대료, 관리비, 공과금 등의 지급을 2회 이상 연체하는 경우
2. 임차인의 귀책사유에 의한 화재, 폭발로 임대인 또는 제3자에게 재산적 또는 인적 피해가 발생하거나 임대인에게 영업상의 손해가 발생한 경우
6. 임차인이 각종 관련 법령이나 본 계약 및 관리규정, 임대인이 정한 제 지침을 위반하는 등으로 인하여 본 계약의 목적을 달성하기 불가능하거나 곤란하게 된 경우
7. 임차인이 부당한 상행위로 인하여 관계 당국으로부터 벌금 이상의 형사처벌 또는 영업정지·인허가 취소 등의 행정처분을 받은 경우
8. 임차인이 파산 또는 지급불능에 빠지거나 채무로 인하여 강제집행신청(가압류, 가처분 포함)을 받거나 법적 조치를 받았을 경우
9. 기타 본 조각 항의 사유와 유사하거나 기타 본 계약을 유지할 수 없을 정도의 중대한 사유가 발생한 경우

제20조 명도 및 원상복구

① 임차인은 본 계약이 종료되는 경우(계약 취소 및 해지된 경우 포함) 임차인 소유 및 점유 하의 모든 물건을 반출하고, 임차인이 설치한 모든 내부설비, 칸막이, 기타 구조상의 변조시설 등을 자신의 비용으로 원상복구한 후 본 계약의 종료일까지 이의 없이 임대인에게 명도하여야 한다.

⑦ 특별히 다음 각 호의 사유가 발생하는 경우 임대차계약 갱신 합의의 존재 여부를 불문하고 임차인은 이의 없이 임대차목적물을 명도하여야 한다.

1. 임대인이 임대차목적물에 대한 새로운 운용계획을 수립하는 등 사업계획을 변경함에 따라 계약갱신을 거절한 경우

2. 임대인이 임대차목적물의 구조적 변경을 초래하는 재건축, 리모델링 등의 사유로 계약갱신을 거절한 경우

제22조 출입권한

① 임대차물건에 관한 시설보존 및 화재, 방화, 방범 등의 긴급조치가 필요한 경우 임차인의 부재시라도 임대인 또는 임대인의 관리인은 임차인의 점포를 출입할 수 있으며, 임차인은 이를 거부할 수 없다.

나. 원고의 임대차계약 갱신거절 통지 및 피고와의 임대차계약 갱신 경위

1) 원고는 이 사건 건물의 소유권을 취득하고 1개월 후인 2020. 7.경 피고에게 이 사건 건물 전체가 노후되어 안전사고 우려뿐만 아니라 여러 곳의 누수 등으로 인한 화재의 위험이 상존하여 재건축이 시급한 상태이므로, 2021. 12. 31.부터 3년간 재건축할 예정이므로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한다는 취지의 내용증명 우편물을 발송하였다.

2) 원고는 2020. 11. 6.경 피고에게 임대차기간이 만료될 예정이고, 이 사건 건물을 재건축할 예정이므로 임대차계약의 갱신을 거절하며, 갱신을 원할 경우 임대차기간을 2021. 12. 31.까지로 하는 조건으로 임대차계약을 체결할 수 있다는 내용의 내용증명 우편물을 발송하였다.

3) 피고는 매년 임대차계약을 갱신하던 중 2020. 7. 27. 원고에게 임대차계약 갱신을 요구하였고, 이에 원고와의 사이에 2020. 11. 2. 임대차기간 2020. 11. 1.부터 2021. 10. 31.까지로 하는 임대차계약 갱신이 이루어졌다(이하 원, 피고 사이의 위 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라고 한다).

4) 원고는 이 사건 소제기 이후인 2022. 7. 1.과 같은 해 9. 5. 피고에게 이 사건 건물은 2022. 7.경 철거되어 2022. 11.부터 36개월 동안 재건축공사가 진행될 예정이므로 임대차계약의 갱신이 불가하다는 취지의 내용증명 우편을 발송하여 위 우편물이 그 무렵 피고에게 도달하였다.

다. 원고의 관리비 부과

1) 원고는 2022. 5.경 피고 및 임대차계약 종료 이후에도 갱신요구를 하면서 이 사건 건물에서 퇴거하지 않던 이 사건 건물의 임차인들에게 이 사건 건물에 대한 4월분 전기요금 및 수도요금은 퇴거하지 않은 임차인들이 이 사건 건물의 전기를 사용하였기 때문에 발생하였으므로, 전체 전기요금 중 50%를 건물에서 퇴거하지 않은 임차인들의 각 호실 면적에 따라 안분하여 부과할 예정이라고 통지하면서, 한국전력공사 마포용산지사가 발행한 전기요금 고지서와 서울특별시 중부수도사업소장이 발행한 수도요금 청구서를 첨부하였고, 2022. 5.부터 11.까지 부과된 전기요금, 수도요금에 관하여 피고 및 퇴거하지 않은 임차인들에게 그 중 1/2을 퇴거하지 않은 점포의 전체면적 309.29㎡을 분모로, 각 호실의 면적을 분자로 하여 계산한 전기요금을 납부하도록 고지하였다.

2) 피고는 원고로부터 1)항 기재와 같은 내용의 통지를 받고 2022. 5. 19.경 원고에 대하여 이 사건 건물의 관리비는 2020년도 3.3㎡ 당 정액 25,000원으로 부과되었음에도 원고가 피고 점유 부분의 실제 전기사용료를 계산하지 않은 상태에서 전기료를 부과하는 것은 부당하므로 전기료 납부를 거부한다는 답변을 하고, 2022년 4월분부터 관리비 또는 전기요금, 수도요금을 원고에게 지급하지 않았다.

라. 이 사건 건물 일대에 대한 도시관리계획 결정

1) 이 사건 건물 일대는 2010. 12. 2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정이 있었는데 원고는 2022. 8. 23.경 용산구청에 건축물해체계획서 등을 첨부하여 이 사건 건물의 철거 및 새로운 건물의 신축을 위한 건축위원회 심의신청서를 접수하였다.

2) 용산구청장은 2024. 1. 7. 이 사건 건물이 있는 지역에 관하여 지구단위계획구역 내 전자상가지구 지구단위계획 변경 결정을 열람, 공고하였고, 2024. 7. 8. 종전에 지구단위계획 결정만 있었던 이 사건 건물 부지를 포함한 용산구 AR 일대를 특별계획구역으로 지정하고 그 곳에 신산업 용도의 공공임대 산업시설, 공공임대상가와 문화 및 집회시설을 건축하는 내용의 세부개발계획을

수립하기로 하는 도시관리계획 변경결정을 공고하였다.

마. 이 사건 건물의 현황

- 1) 이 사건 건물은 1988. 3. 29. 보존등기가 경료되었다.
- 2) 원고는 2022. 4. 1.경 이 사건 건물 관리업무를 담당하던 관리업체와의 계약이 만료되자 이 사건 건물의 청소업무, 경비업무가 종료되고, A동 지하 동편 출구를 이용하여 출입할 수 있는 A동 1층 동편 화장실만 개방하겠다는 취지의 안내문을 고시하였고, 원고의 직원이 그 무렵 피고를 포함하여 퇴거하지 않고 있던 임차인들에게 이 사건 건물의 동편 출구 열쇠를 교부하면서 영업시간에 맞추어 해당 출구를 자체적으로 개폐하도록 안내하였다.
- 3) 피고를 포함하여 퇴거하지 않고 있던 임차인들은 2023. 6. 13.경 이 사건 건물의 출입문에 새로운 시건장치를 설치하고 이에 원고가 임의로 이 사건 건물에 출입하지 못하게 되었다.
- 4) 이에 원고는 2023. 6. 14. 피고를 포함한 퇴거하지 않은 임차인들에게 이 사건 건물 출입구에 설치된 시건장치 제거를 요청하면서 피고와의 임대차계약이 종료하였다는 취지의 내용증명 우편을 보냈다.
- 5) 이 사건 변론종결 시점에 이르러 피고를 제외한 나머지 이 사건 건물의 임차인들은 모두 원고와의 임대차계약을 종료하거나 원고에게 임차 부분을 인도한 상태이고, 이 사건 건물의 철거를 위한 석면 제거, 천장 제거 창문 제거 작업 등이 이루어지고 있으며, 이 사건 건물은 관리가 되지 않아 곳곳에 누수로 인한 침수가 발생한 상태이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 18, 갑 제4, 5, 8, 10, 20 내지 22, 30 내지 32, 36, 37, 42 내지 44, 48, 49호증(각 가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을파 제1 내지 3, 5, 9, 11, 12호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고는 이 사건 건물의 재건축을 위하여 계약갱신을 거절할 사유가 있고, 피고는 관리비 및 전기, 수도요금을 미납하였으며, 이 사건 건물 출입구에 시건장치를 설치하여 원고의 출입을 방해하여 이 사건 임대차계약 제19조의 각 해지사유가 발생했다고 할 것이다.

따라서 이 사건 임대차계약은 계약 기간 만료 또는 원고의 계약해지의 의사표시가 담긴 2022. 9. 5.자 내용증명 내지는 2023. 12. 12.자 준비서면의 통지로 해지되었으므로 피고는 원고에게 피고 점유 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고

피고는 이 사건 건물 출입문의 시건장치를 설치하지 않았을 뿐만 아니라 위 시건장치 설치와 아무런 관련이 없어, 이 사건 임대차계약 제19조에 따른 해지사유가 발생하였다고 볼 수 없고, 2021. 9. 23. 상가건물 임대차보호법상 갱신요구권을 행사하였으며 원고의 계약갱신 거절은 법정 기간 내에 이루어지지 않았으므로 이 사건 임대차계약은 갱신되어 유효하다.

따라서 피고는 원고에게 피고 점유 부분에 대한 인도의무가 없고, 원고와 피고 사이에 피고 점유 부분에 대한 임대차계약의 존속 여부에 관하여 다툼이 있으므로 반소로서 임대차계약의 존속 여부의 확인을 구한다.

3. 판단

본소와 반소를 함께 판단한다.

가. 임대차계약의 종료

1) 기간 만료 앞서 인정한 바와 같이 원고가 2020. 7. 21. 및 2020. 11. 6. 피고에게 임대차계약 갱신거절의 의사표시를 하였으나 피고와 2020. 11. 2. 이 사건 임대차계약을 체결하면서 계약기간을 2021. 10. 31.까지로 하였으므로 이 사건 임대차계약은 2021. 10. 31. 기간만료로 종료되었다.

2) 피고의 갱신 주장에 대한 판단 이에 대하여 피고는 2021. 9. 23. 원고에 대하여 임대차계약의 갱신요구를 하였고, 원고는 이 사건 임대차계약이 만료되는 2021. 12. 31.의 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간 내에 갱신거절의 의사표시를 하지 않았으므로 이 사건 임대차계약은 같은 조건으로 갱신되었으며, 피고가 다시 2022. 8. 19. 및 2023. 9. 13. 원고에게 임대차계약의 갱신을 요구하여 계약이 갱신되었다고 주장한다.

상가건물 임대차보호법 제10조 제1항은 "임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다."라고 규정하면서, 갱신거절의 사유로서 제7호 가목에서

임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우, 나뭇에서 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우, 다목에서 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우를 규정하고 있다.

살피건대, 피고가 2021. 9. 23. 계약갱신을 요구하였음을 인정할 증거가 없고, 가사 피고가 계약갱신을 요구하였다 하더라도 앞서 인정한 바와 같이 원고는 이 사건 건물을 매수한 직후인 2020. 7. 21. 및 2020. 11. 6. 임차인들에게 재건축 계획을 알리면서 계약갱신을 할 수 없음을 고지하였고, 피고를 포함한 임차인들과의 건물인도소송 중인 2022. 7. 1.과 9. 5. 다시 이 사건 건물은 2022. 7.경 철거되어 2022. 11.부터 36개월 동안 재건축공사가 진행될 예정이므로 임대차계약의 갱신이 불가하다는 계약갱신거절 취지를 고지한 점, 이 사건 건물은 준공 후 36년이 경과되었고, 노후되어 건물 내 누수 현상이 발생하고 있으며, 철거를 위한 석면, 창틀 제거 작업 등이 진행 중인 점, 피고를 제외한 나머지 임차인들이 모두 원고에게 점포를 인도하였고, 원고가 이 사건 건물이 노후되어 재건축할 필요가 있어 계약갱신 요구에 응할 수 없고 임대차계약이 종료되었음을 이유로 피고 점유 부분의 인도를 구하는 이 사건 소를 2021. 11. 26. 제기한 점 등에 비추어 보면 원고는 수차례 피고에게 더 이상 임대차계약의 갱신을 하지 않을 의사를 표시한 것으로 볼 수 있고, 원고는 이 사건 건물을 재건축하기 위하여 피고 점유 부분을 회복할 필요가 있으므로 피고의 갱신요구를 거절할 정당한 사유가 있다 할 것이다.

그렇다면, 이 사건 임대차계약은 2021. 10. 31. 또는 2022. 10. 31. 기간만으로 종료되었다고 할 것이다. 피고의 위 주장은 이유 없다

3) 계약 해지의 적법 여부에 대한 판단 나아가 이 사건 임대차계약 제22조에서는 "임대차물건에 관한 시설보존 및 화재, 방화, 방범 등의 긴급조치가 필요한 경우 임차인의 부재시라도 임대인 또는 임대인의 관리인은 임차인의 점포를 출입할 수 있으며, 임차인은 이를 거부할 수 없다"라고 정하고 있는데, 앞서 인정한 바와 같이 원고가 이 사건 건물에 대한 관리업체와의 관리계약이 2022. 4. 1.자로 종료되자 피고 및 퇴거하지 않은 임차인들에게 이 사건 건물의 동편 출구 열쇠를 교부하면서 영업시간에 맞추어 해당 출구를 자체적으로 개폐하도록 안내하였으나 피고 및 임차인들은 2023. 6.

13.경 이 사건 건물의 출입문에 별개의 시건장치를 설치하고 원고의 2023. 6. 14.자 시건장치 제거 요청에도 응하지 않았던 바, 그렇다면 피고를 포함한 위 임차인들의 행위는 임대차계약 제22조 제1항, 제19조 제1항을 위반한 행위로서 계약해지 사유가 되고, 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 의사표시가 기재된 원고의 2023. 12. 12.자 준비서면 부분이 피고에게 도달한 사실은 기록상 명백하다.

그렇다면, 이 사건 임대차계약은 피고 주장처럼 계약갱신이 되었다 하더라도 원고의 2023. 12.

12.자 준비서면의 송달에 의한 해지의 의사표시로 해지되었다고 봄이 상당하다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 건물 출입구에 설치된 시건장치와 본인은 무관하고, 이 사건 임대차계약 제22조 제1항에서 정한 "임대차물건에 관한 시설보존 및 화재, 방화, 방범 등의 긴급조치가 필요한 경우"에 해당하는지 여부가 입증되지 않았다는 등의 이유로 피고가 이 사건 임대차계약 제22조 제1항을 위반하였다고 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 따라 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 피고 역시 자신의 점포에 출입하기 위하여는 이 사건 건물의 출입문을 통할 수밖에 없었으므로 시건장치의 설치에 직접 관여하거나 적어도 다른 임차인들이 설치할 때 동의하는 등의 방법으로 간접적인 관여하였을 것으로 보이는 점, 원고는 소방시설, 전기시설의 점검 등 시설보존 및 화재, 방화, 방범을 위하여 이 사건 건물에 출입할 필요성이 있었던 점 등을 종합하여 보면 피고는 위 시건장치의 설치와 무관하다고 볼 수 없고, 시건장치의 설치 및 시정요구 불응은 이 사건 임대차계약 제22조 제1항을 위반한 해지사유에 해당한다고 봄이 상당하다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 동시이행의 항변

임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 피고는 원고로부터 임대차보증금 9,600,000원을 반환받음과 동시에 원고에게 '임대차목적물'란 기재 각 점포를 인도할 의무가 있다. 피고의 위 주장은 이유 있다.

다. 소결

따라서 피고는 원고로부터 임대차보증금 9,600,000원을 반환받음과 동시에 피고 점유 부분을 인도할 의무가 있고, 이 사건 임대차계약은 종료되었으므로 피고의 임대차계약 확인청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 제1심판결은 이외 결론을 같이 하여 정당하고, 피고의 제1심판결의 본소 중 피고 패소 부분에 대한 항소와 반소 부분에 대한 항소는 모두 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김경란

판사이재영

판사강효원

별지