

서울동부지방법원 2015. 4. 22 선고 2014가단118438(본소), 2015가단103006(반소) 판결
[임차권존재확인 등 · 시설물철거 청구의 소]

전 문

원고사단법인 예봉국악단

피고서울특별시도시철도공사

변론 종결2015. 3. 25.

판결 선고2015. 4. 22.

주 문

1. 원고의 본소청구를 기각한다.
2. 본소로 인하여 생긴 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고와 피고 사이에 서울 노원구 상계동 647 지하철 7호선 마들역사 내 지하 2층 A 상가 점포별지
도면 표시 목록 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 39.0m²)에 관하여 2013. 3.
11. 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하여 체결된 임대차 계약에 기한 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 10. 20. 고용노동부장관으로부터 사회적기업 육성법 제7조 및 같은 법 시행규칙 제10조에 따라 사회적기업으로 인증을 받았는데, 같은 법 제2조는 사회적 기업을 "취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하거나 지역사회에 공헌함으로써 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서 재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업활동을 하는 기업"으로서 같은 법 제7조에 따라 인증받은 자라고 규정하고 있다.

나. 피고는 피고가 관리하는 지하철 역사 내 점포들 중 일부를 사회적기업에게 저렴한 임대료로 임대해 왔고("사회적기업 장소 임대사업"), 그 일환으로 2013. 3. 11. 원고와의 사이에 피고가 원고에게 서울 노원구 상계동 647 지하철 7호선 마들역사 내 지하 2층 A 상가 점포{별지 도면 표시 목록 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 39.0m², 이하 이 사건 부동산이라고 한다)를 계약금액 25,000,000원(부가가치세 포함), 계약보증금 및 지급보증금 각 5,000,000원, 계약기간 2013. 3. 11.부터 2016. 4. 11.까지, 월 임대료 694,440원, 영업업종 교육·행사로 정하여 임대하는 내용의 임대차 계약(이하 이 사건 임대차계약이라고 한다)을 체결하였으며, 원고는 그 무렵 피고로부터 이 사건 부동산을 인도받고 2013. 5. 31.경 영업을 개시한다고 신고하였다.

다. 그런데, 원고는 이 사건 부동산에서 영업을 개시하기 전인 2013. 5. 22.경 정관상 목적에 "기타 본단의 목적 달성에 필요한 사업", "국악분야에 관련된 의류 및 액세서리 판매" 등을 추가하고 2013. 5. 31. 이를 등기한 후 2013. 6. 3.경 피고에게 이 사건 부동산에서의 운영업종을 의류로 변경하겠다고 신청하였으며, 실제로 이 사건 부동산에서 B이라는 브랜드의 여성의류를 판매하였다. 라. 이에 피고는 2013. 6. 7.경 원고에게 그와 같은 업종변경을 승인할 수 없다고 회신하였고, 수 차례 구두경고 조치를 거쳐 2013. 6. 21.경 원고에게 원고가 이 사건 임대차계약상 업종을 위반하여 위약제재금이 부과되거나 이 사건 임대차계약이 해지될 수 있다는 내용의 1차 서면경고장을 발부하고 계약상 영업업종을 준수할 것을 촉구하였고, 2013. 6. 27.경 다시 원고에게 원고가 이 사건 부동산에서 운영 중인 업종은 국악분야 관련 의류 및 액세서리 판매에 해당하지 않고 매출전표 확인 결과 주식회사 와이투와이에 무단전대한 경우에 해당한다면서 현재와 같이 운영시 이 사건 임대차계약이 해지된다고 회신하였다.

마. 그러나 그 후에도 원고가 계속 이 사건 부동산에서 위 브랜드의 여성의류를 판매하자, 피고는

원고에게 2013. 9. 13.경 원고에게 원고의 업종위반으로 위약제재금이 부과되거나 이 사건 임대차계약이 해지될 수 있다는 내용의 2차 서면경고장을 발부하면서 계약상 영업업종을 준수할 것을 촉구하고, 2014. 2. 18.경 및 2014. 2. 28.경 2차례에 걸쳐 각 업종위반을 이유로 위약제재금을 부과한다고 통보하였으며, 2014. 3. 13.경 3차로 위 위약제재금 부과를 통보하고 이 사건 임대차계약 해지를 최고한 후 2014. 4. 3.경 최종적으로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통보하였고, 그 무렵 위 해지 통보가 원고에게 도달하였다.

바. 그 무렵 피고는 이 사건 임대차계약에 관하여 원고와의 사이에 작성된 서울중앙지방법원 2013자2191호 제소전화해 조서에 기한 강제집행을 신청하여 원고로부터 이 사건 부동산을 명도받았다.

사. 이 사건 임대차계약에 포함된 임대차계약서 일반조건은 아래와 같은 내용을 포함하고 있다.

12. 영업의 업종

가. 원고의 영업업종은 사회적기업 인증시 사업내용에 부합하는 업종으로 피고가 승인한 업종으로 한다.

라. 원고는 임의로 업종을 변경할 수 없으며, 원고가 임의로 업종을 변경할 경우 피고는 시정요구할 수 있고, 원고가 이행하지 않을 경우 위약제재금을 부과할 수 있다.

마. 피고는 라항목의 조치에도 불구하고 시정이 되지 않을 경우 임대차계약을 해지할 수 있다.

13. 전대 및 양도 등의 금지

가. 원고는 임대차목적물을 직접 운영하여야 하고, 제3자에게 양도, 전대, 또는 위탁운영하거나 담보의 물건으로 제공할 수 없다.

15. 준수사항

가. 원고는 계약사항, 관계법령에 의한 인.허가, 등록신고제도 및 상관습을 준수하여야 하며, 인.허가, 등록 또는 영업신고 조건이 변경된 경우 원고의 부담으로 그에 따른 조치를 하여야 한다.

나. 원고는 본 계약을 이행함에 있어 피고의 품위와 명예를 손상하는 행위를 하여서는 아니 되며, 다음 각 호의 사항을 준수하여야 하고 이를 위반할 경우 서면경고, 위약제재금 부과, 계약해지 등 피고의 제재 조치에 따라야 한다.

1) 지정 및 승인업종 이외의 상품, 규격 미달품, 불량상품, 위조품 및 기타 부정상품, 관련 법령 등에서 판매를 금지하는 물품을 판매하는 행위를 금한다.

25. 계약의 해제 및 해지

가. 원고가 다음 제1호에 해당되는 경우 피고는 계약을 해제할 수 있으며, 제2호 내지 제13호에 해당되는 경우에는 그 이행을 최고 후 계약을 해지할 수 있다.

2) 원고의 사회적기업 인증이 취소되거나 예비사회적기업 지정이 취소된 경우

7) 원고가 본 계약조항을 위반하여 피고로부터 서면경고 2회차 후 3회차의 위약제재금을 부과받고도 시정이 이루어지지 않을 경우

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5, 8, 10 내지 12, 14 내지 18호증, 갑 제4, 6호증의 각 1 내지 3, 갑 제7, 9, 13호증의 각 1, 2, 을 제1 내지 4, 9 내지 12, 19호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고는 이 사건 청구원인으로, 원고가 이 사건 임대차계약에 정한 영업업종을 위반하지 않았으므로 피고의 해지 통보는 부당하고, 원고에게는 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 임대차계약에 기한 임차권이 존재한다고 주장한다.

(2) 이에 대하여 피고는, 원고가 정관을 변경한 내용에 의하더라도 이 사건 부동산에서 B 브랜드의 여성의류를 판매하는 것은 이 사건 임대차계약에 정한 영업업종을 위반한 경우에 해당하므로, 피고가 이 사건 임대차계약을 해지한 것은 적법하고 원고에게는 이 사건 부동산에 관한 임차권이 존재하지 않는다고 주장한다.

나. 이 사건 임대차계약의 해지 여부에 대한 판단

살피건대, 이 사건 임대차계약상 원고가 이 사건 부동산에서 영업할 수 있는 업종은 교육·행사로 되어 있고 원고가 위 영업업종을 변경하기 위해서는 피고의 승인이 필요하며, 원고가 승인된 업종에 속하지 않는 상품을 판매하고 피고의 시정 요구에 계속 불응하면 피고가 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있는 사실, 원고가 이 사건 부동산에서 B 브랜드의 여성의류를 판매하면서 피고에게 영업업종 변경을 요청하였으나 피고가 이를 승인하지 않은 채 여러 차례 원고에게 시정을 요구하고 위약제재금을

부과했다가 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통보한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 이러한 인정사실에다가 을 제5, 6, 9 내지 11호증, 을 제7호증의 1 내지 3의 각 기재에 이 법원의 한국정보통신 주식회사에 대한 사실조회회신 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고는 경기도로부터 "국악분야"에 한정하여 의류 및 액세서리 판매를 하기로 하고 정관변경을 허가받은 점, 원고는 이 사건 부동산에서 위 B 브랜드의 여성의류를 판매하면서 주식회사 와이투와이(위 브랜드의 여성의류를 제조·판매하는 회사이다) 명의로 다수의 신용카드 매출전표를 발행한 점, 위 B 브랜드의 여성의류는 원래의 승인업종인 교육·행사는 물론 국악분야에 관한 의류 상품으로도 보이지 아니하는 점, 이 사건 임대차계약상 원고는 이 사건 부동산에서 직접 영업을 하여야 하고 제3자에게 영업을 양도하거나 전대하는 것이 금지되어 있는 점, 피고의 사회적기업 장소 임대사업은 사회적기업의 목적을 고려하여 일반적인 임대점포에 비하여 저렴하게 점포를 임대하는 것이므로 그 임대차계약에 있어서의 업종 승인 역시 위와 같은 취지에 부합하는 범위 내에서 이루어져야 할 것인 점 등을 종합하면, 이 사건 임대차계약은 원고의 영업업종 위반을 원인으로 한 피고의 2014. 4. 3.자 계약해지 통보가 원고에게 도달함으로써 종료되었다고 봄이 상당하다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 임대차계약이 존속함을 전제로 하여 이 사건 부동산에 관한 임차권이 존재한다는 확인을 구하는 원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이상아

별지