

서울서부지방법원 2019. 6. 14 선고 2018가단242478(본소), 2019가단203708(반소) 판결
[임차권확인 · 건물명도(인도)]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 변호사 김영훈

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 법무법인 화우

담당변호사 김재춘, 이준형

변론 종결2019. 5. 17.

판결 선고2019. 6. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 680,000,000원에서 2019. 4. 21.부터 별지 제1목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 11,000,000원의 비율에 의한 금원을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 별지 제1목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 별지 제1목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 원고(반소피고, 이하

'원고'라고만 한다)에게 별지 제2목록 기재 임대차계약상 임차권이 있음을 확인한다(원고는 제2회 변론기일에서 소장 첨부 별지 제1목록 기재 부동산이 반소장 첨부 별지 목록 기재 부동산과 동일하다는 점에서 다툼이 없다고 진술하였으므로, 위 양 목록 중 더 정확한 반소장 첨부 별지 목록 기재 부동산의 표시로 청구취지를 정정한 것으로 선택하여 본소 청구의 별지 제1목록을 반소장 첨부 별지 목록에 따르는 것으로 한다).

반소 : 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 2013. 7. 10.자 임대차계약

원고는 문구류 등의 제조·판매 등을 영업으로 하는 회사로서 2013. 7. 10. C로부터 그 소유의 이 사건 부동산 중 지하1층 노래연습장 부분을 임대차기간 2013. 8. 19.부터 2016. 8. 19.까지, 임대차보증금 100,000,000원, 월 차임 10,000,000원(부가가치세 별도)으로 정하여 임차하였다. 위 임대차계약에는 '임대차기간은 최소 10년을 보장(3년 단위 재계약 연장)하며 임대인은 공사기간으로 15일을 지원함(임차료 면제)'이라는 특약사항이 있었다. 당시 지하1층 노래연습장 부분은 C의 아들인 D이 노래연습장을 운영하고 있었는데, 원고는 2013. 7. 10. D과 사이에 위 부분 임차를 위한 권리금으로 104,600,000원(부가가치세 별도)을 지급하기로 하는 계약을 체결하고 2013. 7. 25.까지 D에게 위 권리금을 모두 지급하였다.

나. 2015. 11. 26.자 임대차계약

(1) 원고는 위 2013. 7. 10.자 임대차계약의 임대차기간 중인 2015. 11. 26. C와 사이에 이 사건 부동산(앞서 본 지하1층 노래연습장 부분에 지하1층 입구 부분이 포함된 것이다)을 임대차기간 2016. 8. 19.까지, 임대차보증금 400,000,000원, 월 차임 10,000,000원(부가가치세 별도)으로 임차하는 내용의 임대차계약서를 다시 작성하였다. 그리고 위 임대차계약서에 별첨된 특약사항으로

다음과 같은 내용이 작성되었다.

4. 본 매장의 임대차기간보장 종료일은 기존 지하매장과 동일하게 적용하며(2023. 8. 19.), 2년 단위로 재계약(갱신)연장 작성함을 원칙으로 하고, 상호협의(합의)로 결정(진행)한다.

13. 본 임대차계약은 1층 신규임차인의 신규매장 운영계획{지하입구의 위치변경에 따른 면적(사용)과 양말매장코너의 면적(사용) 필요성에 의한 간곡한 요청과, 지하매장을 사용하는 기존 임차인의 동의와 요청(임대차기간의 동일/보증금의 증액 및 합산/기존 지하입구의 폐쇄 및 신규지하입구의 신설사용/양말매장코너의 폐쇄 등등) 기존 지하매장의 임대차계약을 갱신하여 작성하며, 임대인의 승인하에 운영(적용)된다(단, 갱신 작성된 본 임대차계약의 잔금 중에서 일억원정은 기존 지하임대차계약의 보증금으로 대체한다).

참고 : 신규 지하입구의 신설위치는 1층 신규임차인 임대면적 옆으로(기존 치킨점 면적 내에서 카페경계선 기준 4~5평) 협의(합의) 검토 진행함

(2) 원고는 위 임대차계약 후 2015. 12.경부터 2016. 1.경까지 사이에 건물 한쪽에 치우친 원고의 매장을 출입하는 입구와 비상계단을 건물 전면으로 확장 이전하는 공사를 약 170,000,000여원의 공사비를 들여 실시하였다.

다. 2016. 8. 30.자 임대차계약

원고는 2016. 8. 30. C와 사이에 이 사건 부동산을 임대차기간 2018. 8. 19.까지, 임대차보증금 680,000,000원, 월 차임 10,000,000원(부가가치세 별도)으로 임차하는 내용의 임대차계약서를 다시 작성하였다. 위 임대차계약서 하단에는 특약사항으로 '1. 본건은 기존 지하와 1층 일부의 제1기 임대차계약기간 만료에 따른 제2기 연장(갱신)계약임. 6. 본 임대차계약 보증금 총액 중 기존 계약의 보증금 총액 사액 원은 본 임대차계약의 계약금으로 처리하고, 보증금증액(잔금)분 이액 팔천만 원은 2016. 9. 2.한 임대인 계좌에 입금하기로 함'이라는 내용이 있었다.

라. 소유권의 변동 등

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 부동산임대업 등을 목적으로 2018. 1. 19. 설립된 회사로서 2018. 3. 8. 그 대표이사로 취임한 C로부터 이 사건 부동산이 있는 서울 마포구 E 외 3필지 소재 F빌딩에 관하여 2017. 9. 18.자 현물출자를 원인으로 소유권이전등기를 경료받고 앞서 본

임대차계약에서의 C의 임대인 지위를 승계하였다.

마. 원고와 피고의 임대차계약 갱신 협의 등

(1) 원고와 피고는 2018. 5. 24.경부터 임대차계약 갱신 조건 등에 관하여 협의를 하였는데, 피고는 '1층의 경우 환산 보증금 기준 평당 60,000,000원인 사정을 고려할 때 원고의 현재 월 차임은 1층 대비 25.7%에 불과하니 지하 1층 부분은 30~35%, 1층 부분은 50% 수준으로 현실화해서 협의하였으면 하는 바람이다'라는 등의 입장이었고, 이에 원고에게, 임대차목적물에서 지하1층 입구 부분을 제외하고, 임대차기간은 2020. 8. 19.까지로 연장하고, 임대차보증금은 종전과 동일하되, 월 차임은 11,000,000원(부가가치세 별도)으로 증액하는 내용의 임대차계약서 초안을 보내주기도 하였다. 이에 대하여 원고는 임대차목적물을 종전과 같이 지하1층 입구 부분을 포함시키며 월 차임은 10,500,000원(부가가치세 별도)까지만 증액하는 것에 동의하겠다는 입장이었다.

(2) 그러나 원고와 피고는 2016. 8. 30.자 임대차계약의 임대차기간 만료일까지 합의에 이르지 못하였다. 이에 피고는 2018. 8. 30. 원고에게 '원고의 주장에 동의하여 임대차계약을 갱신할 의사가 없다. 위 임대차계약서 초안 내용대로 계약을 갱신하지 않을 경우 계약기간 만료로 계약관계가 종료된다는 것을 통보한다. 9. 14. 전까지 답변을 달라'는 내용증명을 발송하였고, 2018. 9. 17. 원고에게 '임대차계약이 기간 만료로 종료하였으니 10월 안까지 원상회복해 달라'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 12호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

C는 최초의 임대차계약을 체결함에 있어 원고가 다액의 공사비를 투입하는 점 등을 고려하여 임대차기간을 10년 보장하기로 특약하였고, 그러한 특약사항은 그 이후 갱신되는 각 임대차계약에서도 그대로 승계된 이상, 원고와 피고 사이에 차임에 관한 임대차 갱신조건에 대하여 합의가 성립되지 않았더라도 그것에 관하여 상가건물임대차보호법 제10조의2, 민법 제628조에 따라 법원이 결정하는 것은 별론으로 하고, 나머지 임대차계약의 내용은 그대로 갱신되어 존재한다. 또는 원고와 C 사이의 임대차계약은 2015. 11. 26. 갱신되어 당시 시행되던 구

상가건물임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상가임대차법'이라 한다)의 적용을 받는바, 위 10년의 특약은 구 상가임대차법 제10조 제2항이 정한 5년 범위 내의 갱신요구권을 사적 자치에 따라 10년으로 유효하게 연장한 것이므로 그에 따른 갱신요구권 행사로 원고와 피고 사이의 임대차계약은 갱신되었다. 따라서 그 임차권 존재의 확인을 구한다.

나. 피고의 주장

원고와 피고 사이의 임대차계약은 2018. 8. 20. 기간 만료로 종료되었으므로, 원고는 피고로부터 임대차보증금 680,000,000원에서 2019. 4. 21.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 11,000,000원의 비율에 의한 차임 상당의 부당이득을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 임대차기간 10년 보장 특약의 해석에 관한 판단

당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다. 앞서 본 사실에 의하면, 원고와 C 사이의 최초의 임대차계약서에 '임대차기간은 최소 10년을 보장(3년 단위 재계약 연장)한다'는 특약사항이 있었던 점, 그 이후에 두 차례에 걸쳐 갱신된 임대차계약에도 위 특약사항이 유지되었던 점은 알 수 있다. 그런데 다른 한편, 위 각 임대차계약은 임대차기간과 구분하여 위 특약사항의 기간을 '임대차기간보장 종료일'이라는 등으로 구분하여 사용하고 있는 점, 위 각 임대차계약은 위 특약사항이 정한 10년의 기간과 별도로 3년 이내의 단기의 임대차기간을 따로 정하였던 점, 원고와 C는 두 차례 임대차계약을 갱신하면서 임대차보증금을 증액하는 등 협의에 따라 그 임대조건을 변경해 왔던 점 등의 사정도 알 수 있는바, 이러한 사정에 비추어 보면, '임대차기간 최소 10년 보장'의 위 특약사항은 임대차기간을 별도로 정하되 원고의 영업권과 투자비용 회수를 위하여 임대차기간 만료시 원고에게 재계약에 대한 우선권과 기간을 보장하는 조항으로 해석될 뿐, 임대차기간 자체를 10년으로 정한 것이라고 보기는 어렵다(대법원

2017. 12. 5. 선고 2017다9657 판결 참조). 원고는 위 특약사항은 구 상가임대차법 제10조 제2항이 정하는 임차인의 계약갱신요구권의 행사기간을 연장한 것이라는 취지로 주장하기도 하나, 구 상가임대차법 제10조가 정하는 임차인의 계약갱신요구권은 임대인의 정당한 거절이 없는 한 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차계약이 갱신되는 것으로 간주하도록 하는 법률적 권한을 임차인에게 부여하되, 임대인을 위하여 그 행사기간의 제한을 두고 있는 것인바, 원고와 C 사이의 임대차계약에 위 특약사항이 들어가게 된 앞서 본 경위와 취지에 비추어 볼 때, 원고와 C 사이에 위 특약사항에 의하여 원고에게 구 상가임대차법 제10조가 보장하는 이상의 행사기간을 가지는 계약갱신요구권을 부여하기로 하는 의사까지 있었다고 보기에는 부족하므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 임대차계약 갱신 내지 종료 여부에 관한 판단

2015. 11. 26.자 임대차계약의 특약사항 4항은 2년 단위로 재계약(갱신)연장 작성함을 원칙으로 하면서도 상호 합의로 결정한다고 정하였다. 그런데, 앞서 본 바와 같이 2016. 8. 30.자 임대차계약의 임대차기간 만료시까지 원고와 피고는 합의에 이르지 못하였다. 따라서 원고와 피고 사이에 계약 내지 합의에 따른 임대차계약 갱신은 인정되지 않는다.

한편, 구 상가임대차법 제10조에 의하면, 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하고(제1항 본문), 임대인이 위 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보며(제4항), 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보고(제3항), 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있으므로(제2항), 원고와 피고 사이의 임대차계약이 구 상가임대차법에 따라 갱신되었는지에 관하여 보건대, 원고와 C 내지 그 임대인 지위를 승계한 피고 사이의 임대차계약의 임대차기간 합계가 2016. 8. 30.자 임대차계약의 임대차기간 만료시까지 5년이 되는 이상, 원고가 구 상가임대차법에 따른 계약갱신요구권을 행사할 수 있는 경우가 아니므로, 구 상가임대차법에 따른 임대차계약의 갱신이 간주된다고 볼 수도 없다.

결국, 원고와 피고 사이의 임대차계약은 2016. 8. 30.자 임대차계약의 임대차기간이 만료한 2018. 8. 20. 종료되었다 할 것이다. 이를 지적하는 피고의 주장은 이유 있다.

다. 소결론

따라서 원고는 피고로부터 임대차보증금 680,000,000원에서 피고가 구하는 바에 따라 2019. 4. 21.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 월 11,000,000원의 비율에 의한 차임 상당의 부당이득을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사유진현

별지