

서울서부지방법원 2022. 2. 9 선고 2020가단249694(본소), 2020가단285515(반소) 판결
[임차권존재확인의소 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 법무법인 우원 담당변호사 김도환

피고(반소원고) 학교법인 B

소송대리인 법무법인 위너스 담당변호사 곽병철

변 론 종 결 2022. 1. 19.

판 결 선 고 2022. 2. 9.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 서울 용산구 C 소재 D캠퍼스 학생회관 건물 제2층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 159.58㎡을 인도하고,
나. 10,786,708원 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터 2022. 2. 9.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하고,
다. 2022. 1. 1.부터 위 가.항 기재 부분 인도 완료일까지 월 748,013원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)와 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다) 사이에 서울 용산구 C 소재 D캠퍼스학생회관 건물 제2층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 159.58㎡에 관하여 임차권이 존재함을 확인한다.

반소 : 주위적으로, 원고는 피고에게 서울시 용산구 C 소재 D캠퍼스 학생회관 건물 제2층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 159.58㎡을 인도하라. 원고는 피고에게 19,009,909원 및 이에 대하여 2020. 9. 1.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 2020. 9. 1.부터 이 사건 건물 인도 완료시까지 월 3,632,500원 및 위 금원에 관하여 각 매월 말일 다음날부터 각 지급완료일까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

예비적으로, 원고는 피고에게 서울시 용산구 C 소재 D캠퍼스 학생회관 건물 제2층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 159.58㎡을 인도하라. 원고는 피고에게 10,786,708원 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터 이 사건 반소청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 2022. 1. 1.부터 이 사건 건물 인도 완료시까지 월 748,013원 및 위 금원에 관하여 각 매월 말일 다음날부터 각 지급완료일까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 D캠퍼스를 유지, 경영하는 학교법인이고, 원고는 커피체인점 운영업 등을 하는 회사이다.
나. D캠퍼스 E단체(이하 'E단체'라고 한다)는 2014. 11. 26. 원고에게 위 캠퍼스 학생회관 건물 제2층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 159.58㎡ 학생복지카페(이하 '이 사건 복지카페'라고 한다)를 임대하여 위탁운영하기로 하고 위탁운영계약을 체결하였다. 주요 계약조항은 아래와 같다.

제 2 조 (위탁운영기간) 본 위탁운영 계약기간은 2015 년 2 월 1 일부터 2018 년 1 월 31 일 (3 년)
까지로 한다 .

제 4 조 (학생 및 교직원 지원금) ① 학생 및 교직원 지원금은 연 매출액의 5% 로 한다 .
② 학생 및 교직원 지원금 및 대학발전기금 납부는 매년 1 월 , 7 월 말일까지 각각 2 회 분납
으로 한다 .

제 10 조 (위탁운영 계약해지) ① E 단체와 원고 쌍방 중 어느 한쪽이 계약기간 중 본계약을
해지하고자 할 때는 1 개월 전에 상대방에게 그 사유를 서면으로 통보하여야 한다 .

제 11 조 (위탁운영계약의 종료) ③ 위탁계약은 계약기간 만료일 30 일 이전까지 E 단체 또는
원고가 계약조건 및 계약기간의 연장에 대하여 서면으로 이의를 제기하지 아니하는 경우에
는 같은 조건으로 1 년간 자동 연장되며 , 향후 순차 연장의 경우도 동일하다 .

다. 이후 피고(E단체로부터 계약상 지위를 인수한 것으로 보인다)는 1차 계약 종료 이후 2018. 2. 7.
원고와 이 사건 복지카페 위탁운영을 연장하는 위탁운영계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차
계약'이라고 한다). 주요 계약조항은 아래와 같다.

제 3 조 (위탁운영기간) ① 본 위탁운영 계약기간은 기존 계약기간 3 년 (2015. 2. 1. ~ 2018.
1. 31.) 을 포함하여 총 5 년 (2020. 1. 31. 계약종료) 으로 하며 , 계약 종료 전까지 1 년 단위
로 연장계약을 한다 .

② 본 계약의 계약기간은 2018. 2. 1. 부터 2019. 1. 31. 까지 1 년으로 한다 .

제 5 조 (임대료) ① 시설 임대료는 연매출액의 5% 로 한다 .

② 임대료 납부는 매년 1 월 , 7 월 말일까지 각각 2 회 분납으로 한다 .

제 11 조 (위탁운영 계약해지) ① 발주기관과 위탁기관 쌍방 중 어느 한쪽이 계약기간 중 본 계약을 해지하고자 할 때는 1 개월 전에 상대방에게 그 사유를 서면으로 통보하여야 한다 .

제 12 조 (위탁운영 계약의 종료) ③ 위탁계약은 계약기간 만료일 30 일 이전까지 발주기관 또는 위탁기관이 계약조건 및 계약기간의 연장에 대하여 서면으로 이의를 제기하지 아니하는 경우에는 같은 조건으로 1 년간 자동 연장되며 , 향후 순차 연장의 경우도 동일하다 .

라. 한편, 원고와 피고는 2019. 1. 31. 이 사건 임대차 계약서 중 위탁운영기간과 관련한 제3조를 아래와 같이 변경하는 계약서를 작성하였다(이하 ‘변경 계약’이라고 한다. 밑줄 그은 부분만 이 사건 임대차 계약과 다르고 나머지 부분은 동일하다).

제3조 (위탁운영기간) ① 본 위탁운영 계약기간은 기존 계약기간 3 년 (2015. 2. 1. ~ 2018. 1. 31.) 을 포함하여 총 5 년 (2020. 1. 31. 계약종료) 으로 하며 , 계약 종료 전까지 1 년 단위로 연장계약을 한다 .

② 본 계약의 계약기간은 2019. 2. 1. 부터 2020. 1. 31. 까지 1 년으로 한다 .

마. 피고는 2019. 12. 12. 원고에게 이 사건 임대차 계약이 2020. 1. 31.자로 종료되므로, 종료일까지 이 사건 복지카페를 인도할 것을 요구한다는 내용의 계약종료통지를 보내었다. 그러자 원고는 2019. 12. 24. 계약갱신을 요청한다는 내용증명을 피고에게 보내었던바, 이에 대하여 피고는 계약갱신이 불가함과 향후 공개경쟁입찰을 통해 위탁운영자를 선정할 예정이니 원고도 입찰에 적극 참가하여 줄 것을 바란다는 답신을 보내었다.

바. 피고는 2020. 1. 6. 이 사건 복지카페 운영 업체 선정에 관한 입찰공고를 냈고, 그 결과 F이 낙찰자로 결정되었다. 피고와 F은 2020. 2. 4. 이 사건 복지카페 임대차 및 운영계약을 체결하였는데, 원고가 이 사건 복지카페를 인도하지 아니하여 아직까지 F이 입주하여 운영하고 있지는 아니하다.

사. 이 사건 변론종결일까지 이 사건 임대차 계약서에 따라 매출액에 기초하여 계산된 임대료의 지급이 연체되지는 아니하였다(원고는 피고에게 2020. 2. 1. 이후 임대료조로 6,417,591원을 지급하였다).

[인정근거]다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

(1) 원고는, 이 사건 임대차 계약은 2019. 1. 31.자 변경 계약을 통해 갱신되었던바, 최초 계약을 포함하여 계약갱신요구기간을 10년으로 확대한 개정 상가건물임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 것. 이하 ‘법’이라고 한다) 부칙 제2조에 의할 때 그 시행일인 2018. 10. 16. 이후 위 갱신이 이루어진 이상 계약갱신요구권이 존재하고 원고는 이를 2019. 12. 24.자로 행사하였으므로 원고에게 이 사건 임대차 계약에 따른 임차권이 존재한다고 주장한다.

(2) 피고는, 원고의 계약갱신요구권은 그 행사기간인 5년이 경과되었으므로 소멸하였고, 이 사건 임대차 계약에 따른 임대차관계는 기간만으로 종료되었으므로 원고의 청구에 응할 수 없고 원고는 이 사건 복지카페를 피고에게 인도하여야 하며, 원고는 임대차가 종료되었음에도 이 사건 복지카페를 점유하며 사용, 수익하고 있으므로 계약기간 만료 이후 임료 상당의 손해배상금로 원고 이후 운영자로 선정된 F으로부터 받을 수 있었던 월 3,632,500원 상당의 금원, 혹은 불법행위가 아니라 하더라도 감정인이 산정한 월 748,013원 상당의 임료상당 부당이득금을 피고에게 지급하여야 한다고 주장한다.

나. 판단

본소, 반소를 함께 본다.

(1) 이 사건 임대차 계약의 종료에 대한 판단

(가) 앞서 든 증거에 기초하여 인정되는 아래 사정을 종합해 보면 이 사건 임대차 계약은 2020. 1. 31. 종료되었다고 할 것이므로 원고의 임차권은 인정되지 아니한다.

① 피고가 E단체로부터 임대인 지위를 인수하여 체결한 이 사건 임대차 계약에서는 위탁운영 계약기간이 기존의 E단체와의 계약기간인 3년(2015. 2. 1. ~ 2018. 1. 31.)을 포함하여 총 5년(2020. 1. 31. 계약종료)으로 함을 규정하고 있다.

② 이 사건 변경 계약서는 이 사건 임대차 계약의 총 5년의 기간의 진행 중 작성된 계약서인데, 그 계약서 제3조 제1항에서는 여전히 연장된 2년을 포함하여 전체 임대차 계약의 기간이 5년이고 그

종기가 2020. 1. 31.임을 확인하고 있다.

③ 2019. 1. 31. 작성된 이 사건 변경 계약의 모든 내용은 이 사건 임대차 계약과 동일하며 제3조 제2항의 기간만 2019. 2. 1.부터 2020. 1. 31.까지로 1년 연장되는 내용으로 변경 기재 되어 있다.

④ 2019. 1. 31. 즈음 원고와 피고는 쌍방 이 사건 임대차 계약 연장이나 해지 혹은 갱신의 의사표시를 주고받은 바 없고, 1년 단위로 종료되는 계약의 갱신이라고 상호 인식하였던 것으로 불만한 아무런 사정도 보이지 아니한다.

⑤ 원고와 피고 사이의 이 사건 임대차 계약서 및 변경 계약서는 종전의 3년 기한의 계약을 2년을 추가로 연장하여 총 기간을 5년으로 정함으로써 이 사건 임대차 계약의 최종적 종료일이 2020. 1. 31.임을 확정하면서, 다만 종전 계약 이후 연장된 2년의 기간을 1년의 회계단위로 나누어 계약을 연장하는 것으로 관리하겠다는 취지로 보일 뿐 매년 이 사건 전체 임대차 계약이 종료됨을 전제로 갱신을 예정한 계약관계로 보이지 아니한다.

⑥ 그런즉 원고가 2019. 12. 24.자로 행사한 계약갱신요구권은 인정되지 아니하여, 2020. 1. 31. 이후 이 사건 임대차 계약의 갱신이 이루어졌다고 볼 수 없다.

(나) 따라서 원고가 임차권의 확인을 구하는 본소 청구는 이유 없고, 원고는 피고에게 이 사건 임대차 계약 종료에 따라 이 사건 복지카페를 인도할 의무가 있다.

(2) 원고가 피고에게 반환할 금액에 대한 판단

(가) 피고는 주위적으로, 이 사건 복지카페의 원고 이후 운영자인 F으로부터 받을 수 있었던 임대료 수익을 받지 못하게 된 것을 원고는 손해배상액으로 반환하여야 한다고 주장하고 있다. 하지만 임대차 목적물을 반환하지 아니함으로 인한 통상의 손해인 목적물의 객관적 임료 상당 금액을 초과하는 이와 같은 특별손해에 관하여 원고가 자신의 채무불이행으로 피고가 위와 같은 임대료 수익의 상실이라는 손해를 입으리라는 특별한 사정을 알았거나 알 수 있었다고 인정할만한 증거가 부족하므로 피고의 위 주위적 청구는 받아들일 수 없다.

(나) 피고는 예비적으로, 이 사건 복지카페의 객관적 임료상당 금액으로서 월 748,013원을 원고는 부당이득으로 반환하여야 한다고 주장한다. 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차 계약 종료로 인하여 원고는 더 이상 이 사건 복지카페를 점유, 사용할 권한이 없다고 할 것이고, 이 사건 복지카페의 임료

상당 부당이득금은 이 법원의 임료감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 더하여 볼 때 2020. 2. 1. 이후 월 748,013원임을 인정할 수 있고, 이 사건 변론종결 이후에도 같은 금액임을 추정할 수 있다. (다) 따라서 원고는 피고에게, ① 2020. 2. 1.부터 2021. 12. 31.까지 발생한 임료상당 부당이득금 10,786,708원{= 23개월간의 임료 상당 부당이득금 17,204,299원(= 748,013원 × 23개월) - 원고가 피고에게 임료로 지급하였음에 다툼이 없는 6,417,591원} 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터 이 판결 선고일인 2022. 2. 9.까지는 상법에서 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있고, ② 2022. 1. 1.부터 원고가 이 사건 복지카페를 피고에게 인도하는 날까지 월 748,013원의 비율에 의한 임료 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다(피고는 2022. 1. 1. 이후의 월 임료 상당액에 대하여 매월 말일 다음날부터의 연 12%의 지연손해금도 원고를 상대로 구하고 있으나, 위 임료상당 부당이득금은 매월 말일에 납입기한이 도래하는 분할금 채무라 볼 수 없으므로 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다).

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없으므로 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하기로 하되 소송비용은 민사소송법 제101조를 참작하여 정하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조병구

별지 도면



