

서울서부지방법원 2022. 9. 22 선고 2022나41758(본소), 2022나41765(반소) 판결

[임차권존재확인의소 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고), 항소인

주식회사 A

소송대리인 법무법인 참본

담당변호사 이한주, 안현준

피고(반소원고), 피항소인

학교법인 B

소송대리인 법무법인 위너스

담당변호사 곽병철

변 론 종 결 2022. 8. 18.

판 결 선 고 2022. 9. 22.

제1 심판결 서울서부지방법원 2022. 2. 9. 선고 2020가단249694(본소), 2020

가단285515(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 및 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)와 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) 사이에 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㎡(이하 ‘이 사건 카페’라 한다)에 관하여 임차권이 존재함을 확인한다.

반소 : 1) 원고는 피고에게 이 사건 카페를 인도하라.

2) 주위적으로, 원고는 피고에게 19,009,909원 및 이에 대하여 2020. 9. 1.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2020. 9. 1.부터 이 사건 카페 인도 완료시까지 월 3,632,500원 및 이에 대하여 각 매월 말일 다음날부터 각 지급완료일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 원고는 피고에게 10,786,708원 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터 이 사건 반소청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2022. 1. 1.부터 이 사건 카페 인도 완료시까지 월 748,013원 및 이에 대하여 각 매월 말일 다음날부터 각 지급완료일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결의 본소에 관한 부분을 취소하고, 본소 청구취지와 같은 판결 및 제1심판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 G대학 등의 학교를 설치하여 유지·운영하는 학교법인이고, G대학(이하 ‘G대학’이라 한다)은 그 산하에 D캠퍼스(이하 ‘D캠퍼스’라 한다), H캠퍼스, I캠퍼스, J캠퍼스, K교육원을 두고 있으며, G대학 D캠퍼스 E단체(이하 ‘E단체’라고 한다)는 D캠퍼스 소속 교직원 등으로 구성되어 회원

상호간의 친목과 복지증진을 도모함을 목적으로 하는 단체이고, 원고는 커피체인점 운영업 등을 하는 회사이다.

나. E단체는 2014. 11. 26. 원고에게 D캠퍼스 학생회관 건물 제2층 중 이 사건 카페의 운영을 위탁하기로 하고 위탁운영계약(이하 '제1차계약'이라 한다)을 체결하였다. 주요 계약 내용은 아래와 같다.

제2조(위탁운영기간) 본 위탁운영 계약기간은 2015년 2월 1일부터 2018년 1월 31일(3년)까지로 한다.

제4조(학생 및 교직원 지원금) ① 학생 및 교직원 지원금은 연 매출액의 5%로 한다.

② 학생 및 교직원 지원금 및 대학발전기금 납부는 매년 1월, 7월 말일까지 각각 2회 분납으로 한다.

제10조(위탁운영 계약해지) ① E단체와 원고 쌍방 중 어느 한쪽이 계약기간 중 본계약을 해지하고자 할 때는 1개월 전에 상대방에게 그 사유를 서면으로 통보하여야 한다.

제11조(위탁운영계약의 종료) ③ 위탁계약은 계약기간 만료일 30일 이전까지 E단체 또는 원고가 계약조건 및 계약기간의 연장에 대하여 서면으로 이의를 제기하지 아니하는 경우에는 같은 조건으로 1년간 자동 연장되며, 향후 순차 연장의 경우도 동일하다.

다. 피고의 이사장은 2015. 11. 11. 산하 각 학교 행정처에 캠퍼스 내 교육용 기본재산(교지, 교사)의 임대 운영방식에 차이가 있어 업무에 통일성을 기하기 위한 '교육용 기본재산(교지, 교사) 임대 운영 개선 방안'을 통지하였는데, 위 개선 방안에 따르면 교육용 기본재산을 북카페 등의 운영사업자에게 임대료를 받고 위탁운영하는 경우 2016. 1. 1.부터 계약자를 '캠퍼스 분임자산관리자(학장, 지역대학장 등)'로 하고, 임대료는 '법인 사업외수입계좌'로 송금하도록 하면서, 현 운영사업자가 계약갱신을 요구할 경우 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다)에 따른 계약갱신요구권(당시 최초 임대차기간을 포함한 5년)을 보장하여 사업자가 피해를 보는 일이 없도록 하였다.

라. 이후 제1차계약 기간 만료 무렵 원고가 계약연장을 요청하자, 피고(D캠퍼스 학장)는 2018. 2.

5.경 계약기간이 최초 계약기간으로부터 5년을 초과하지 아니하여 원고가 상가임대차법에 따른

계약갱신권을 행사할 수 있는 것으로 보고, 제1차계약의 계약기간을 2018. 2. 1.부터 2019. 1. 31.까지로 1년 연장하기로 하고, 2018. 2. 7. 원고와 이 사건 카페 위탁운영을 연장하는 위탁운영계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차 계약’이라고 한다). 주요 계약 내용은 아래와 같다.

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

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

제5조(임대료) ① 시설 임대료는 연매출액의 5%로 한다.

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

제11조(위탁운영 계약해지) ① 발주기관과 위탁기관 쌍방 중 어느 한쪽이 계약기간 중 본 계약을 해지하고자 할 때는 1개월 전에 상대방에게 그 사유를 서면으로 통보하여야 한다.

제12조(위탁운영 계약의 종료) ③ 위탁계약은 계약기간 만료일 30일 이전까지 발주기관 또는 위탁기관이 계약조건 및 계약기간의 연장에 대하여 서면으로 이의를 제기하지 아니하는 경우에는 같은 조건으로 1년간 자동 연장되며, 향후 순차 연장의 경우도 동일하다.

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

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

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

바. 피고는 2019. 12. 12. 원고에게 이 사건 임대차 계약이 2020. 1. 31.자로 종료되므로, 종료일까지 이 사건 카페를 인도할 것을 요구한다는 내용의 계약종료통지를 보내었다. 그러자 원고는 2019. 12. 24. 피고에게 계약갱신을 요청한다는 내용증명을 피고에게 보냈으나, 피고는 계약갱신이 불가함과 향후 공개경쟁입찰을 통해 위탁운영자를 선정할 예정이니 원고도 입찰에 적극 참가하여 출

것을 바란다는 답신을 보내었다.

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

아. 원고는 피고에게 2020. 2. 1. 이후에 임대료 명목으로 6,417,591원을 지급하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8 내지 10호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

- 1) 원고는 2014. 11. 26. E단체와 계약기간 2015. 2. 1.부터 2018. 1. 31.까지인 제1차계약을 체결하였고, 2018. 2. 7. 피고와 계약기간 2018. 2. 1.부터 2019. 1. 31.까지인 이 사건 임대차계약을 체결하였으며, 2019. 1. 31. 이 사건 임대차계약의 기간을 1년 연장하는 변경계약을 체결하였다.
- 2) 원고와 E단체 사이의 제1차계약은 2018. 1. 31.로 종료되었으므로 이 사건 임대차계약이 체결될 무렵 피고가 인수할 제1차계약은 존재하지 않았다.
- 3) 따라서 이 사건 임대차계약은 E단체와의 제1차계약과는 별개의 새로운 계약이고, 이미 경과된 제1차계약의 계약기간을 포함시킨 부분은 상가임대차법에 따른 5년의 임대차보호기간을 보장받지 못하게 하려는 탈법적인 약정으로 무효이다.
- 4) 이 사건 임대차계약은 최초 계약일인 2018. 2. 7.부터 1년 단위로 연장하여 오다가 2020. 1. 31. 종료될 예정이었는데 원고가 2019. 12. 24. 계약갱신요구권을 행사하였으므로 이 사건 임대차계약은 2020. 2. 1.에 갱신된 것으로 보아야 한다.
- 5) 개정된 상가임대차법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 것) 제10조 제2항은 임차인의 갱신요구권은 10년을 초과하지 않는 범위에서 행사할 수 있는 것으로 개정되었고, 위 개정 법률 부칙 제2조가 그 시행일인 2018. 10. 16. 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 위 조항을 적용한다고 규정하고 있는데, 이 사건 임대차계약은 2018. 2. 7. 체결되고 2019. 1. 31. 갱신된 후

순차로 1년 단위로 갱신되었으므로 최초 계약체결일인 2018. 2. 7.부터 10년이 되는 2028. 2. 6.까지 갱신요구를 할 수 있어 이 사건 임대차계약은 여전히 유효하게 존속한다.

나. 피고의 주장 요지

1) 피고는 이 사건 임대차계약의 변경계약이 만료되기 전인 2019. 12. 12. 원고에게 변경계약이 제1차계약기간 시작일로부터 5년이 경과한 2020. 1. 31. 기간 만료로 종료됨을 알리고 이 사건 카페의 명도를 통보하였다.

2) 피고는 2020. 2. 4.부터 10년간 연 43,590,000원의 임대료로 F과 새로운 임대차계약을 체결하여 이 사건 카페의 2020. 2. 1.부터의 임대료는 월 3,632,500원 상당이라 할 것이다.

3) 따라서 원고는 피고에게, 이 사건 카페를 인도하고, 주위적으로 임대차 계약기간 종료 이후 불법행위에 따른 손해배상으로, 2020. 2. 1.부터 2020. 8. 31.까지의 임대료 상당 합계 25,427,500원(= 월 3,632,500원 × 7개월)에서 원고가 지급한 6,417,591원을 공제한 19,009,909원 및 이에 대한 지연손해금과 2020. 9. 1.부터 이 사건 카페 인도일까지 월 3,632,500원의 비율로 계산한 돈 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있거나, 예비적으로 임료 상당의 부당이득금으로 2020. 2. 1.부터 2021. 12. 31.까지의 감정결과에 따른 임료 상당의 17,204,299원(= 월 748,013원 × 23개월)에서 원고가 지급한 6,417,591원을 공제한 10,786,708원 및 이에 대한 지연손해금과 2022. 1. 1.부터 이 사건 카페 인도일까지 월 748,013원의 비율로 계산한 돈 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약 및 변경계약의 종료

앞서 인정하였거나 앞서 든 증거, 갑 제11 내지 16호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래의 사실 또는 사정을 종합하면, 이 사건 임대차계약은 피고가 원고와 E단체 사이의 제1차계약 중 E단체의 지위를 인수(승계)한 것으로서 변경계약의 계약기간인 2020. 1. 31.이 경과함으로써 종료되었다 할 것이다.

- 1) 원고가 제1차계약은 E단체와, 이 사건 임대차계약은 피고(D캠퍼스 학장)와 각 체결하였고 제1차계약과 이 사건 임대차계약의 위탁자가 동일인이 아님은 원고가 주장하는 바와 같으나 위와 같이 위 각 계약의 위탁자가 변경된 것은 피고가 2016. 1. 1.부터 교육용 기본재산을 북카페 등의 운영사업자에게 임대료를 받고 위탁·운영하는 경우 계약자를 ‘캠퍼스 분임자산관리자(학장, 지역대학장 등)’로 하기로 정한 방침에 따른 것으로 보인다.
- 2) 원고는 제1차계약기간 만료 무렵 피고에게 계약연장을 요청하였고, 피고도 2015. 11. 11.자 방침에 따라 계약명의자를 피고로 바꾸고, 계약기간을 기존 제1차계약의 기간을 포함한 5년으로 하되(2020. 1. 31. 종료), 계약 종료 전까지 1년 단위로 연장계약을 한다고 약정하면서 이 사건 임대차계약의 계약기간은 2018. 2. 1.부터 2019. 1. 31.까지로 정하였다.
- 3) 원고는 이 사건 임대차계약의 계약기간에 제1차계약의 기간을 포함시킨 것은 상가임대차법의 강행규정을 잠탈하기 위한 것으로서 무효라고 주장하나, 피고는 오히려 위탁자(임대인)의 변경에도 불구하고 기존사업자에게 당시 시행 중이던 상가임대차법이 정한 5년의 계약기간을 보장하기 위하여 이 사건 임대차계약의 계약기간을 제1차계약기간 포함 총 5년으로 약정한 것으로 보이고, 원고도 이에 대하여 이의하지 않았다.
- 4) 원고는 2015. 7. 31.과 2016. 4. 27.에는 E단체 회장 명의 계좌로 돈을 입금하였으나(갑 제13 내지 15호증), 2016. 7. 13.에는 D캠퍼스 명의의 계좌로 일부 돈을 입금하였고(갑 제16호증), 2019년과 2020년에는 D캠퍼스 명의의 전자세금계산서를 교부받았다. 원고는 위와 같이 이 사건 임대차계약 체결 이전부터 2015. 11. 11.자 통지로 변경된 방침에 따라 제1차계약을 이행한 것으로 보인다.
- 5) 한편, 원고는 2018. 1. 31. 제1차계약 기간이 만료된 이후에도 이 사건 카페를 점유하면서 영업을 하고 있었고, 원고나 E단체 모두 계약기간 만료 30일 이전까지 계약조건 및 기간의 연장에 대하여 서면으로 이의를 제기하였다는 증거가 없어 제1차계약은 2018. 2. 1.경 같은 조건으로 1년간 자동 연장되었다고 보이고, 그 무렵 이 사건 임대차계약이 체결되었다.
- 6) 2019. 1. 31.자 변경계약의 내용은 이 사건 임대차계약과 동일하며 제3조 제2항의 기간만 2019. 2. 1.부터 2020. 1. 31.까지로 1년 연장하는 것으로 변경되었다.

7) 이 사건 임대차계약 및 변경계약에서는 종전의 계약기간 3년에 2년의 기간을 추가하여 총기간을 5년으로 정함으로써 이 사건 임대차계약의 최종적 종료일이 2020. 1. 31.임을 확정하면서, 다만 제1차계약 이후 연장된 2년의 기간을 1년의 회계단위로 나누어 계약을 연장하는 것으로 관리하겠다는 취지로 보일 뿐 매년 임대차계약이 종료되고, 새로운 계약을 체결하는 것을 예정한 것으로는 보이지 아니한다.

나. 본소 청구에 관한 판단

따라서 2020. 1. 31. 이후에도 여전히 이 사건 카페에 관한 임차권이 있음을 전제로 그 확인을 구하는 원고의 본소 청구는 이유 없다.

다. 반소 청구에 관한 판단

1) 피고의 인도청구에 관하여

위 인정사실에 의하면, 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약 및 변경계약의 종료에 따라 이 사건 카페를 인도할 의무가 있다.

2) 손해배상 내지 부당이득반환청구에 관하여

가) 주위적 청구에 관한 판단

원고가 이 사건 임대차계약 및 변경계약 종료 이후에도 피고에게 이 사건 카페를 인도하지 않고 무단점유하면서 피고에게 임료 상당의 손해를 가하고 있으므로, 원고는 피고에게 피고가 2020. 1.경 이 사건 카페 운영자로 낙찰받은 F으로부터 피고가 받을 수 있었던 임료 상당액인 월 3,632,500원을 기준으로 산정한 손해를 배상할 의무가 있다고 주장하나, 임대차 목적물을 반환받지 못함으로 인한 통상의 손해인 목적물의 객관적 임료 상당액을 초과하는 손해는 특별한 사정으로 인한 손해로서 원고가 자신의 무단점유로 피고가 위와 같은 임료 수익의 상실이라는 손해를 입으리라는 특별한 사정을 알았거나 알 수 있었다고 인정할 증거가 부족하므로 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 예비적 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 아무런 권원 없이 이 사건 카페를 점유하고 사용·수익하여 임료

상당의 이득을 얻고 피고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있으므로 피고에게 위 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 반환할 부당이득의 범위에 관하여 보건대, 원고가 임대차 목적물을 반환하지 아니하여 얻은 이득은 목적물의 객관적 임료 상당 금액이라 할 것인데, 제1심법원의 감정인 L에 대한 임료감정축약결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 카페에 관한 2020. 2. 1.부터 2020. 11. 13.까지의 임료는 월 748,013원인 사실을 인정할 수 있고, 2020. 11. 14. 이후에도 같은 금액일 것으로 추인된다.

따라서 원고는 피고에게, ① 2020. 2. 1.부터 2021. 12. 31.까지 발생한 임료 상당 부당이득금 10,786,708원{= 17,204,299원(= 748,013원 × 23개월) - 원고가 2020. 2. 1. 이후에 피고에게 지급한 6,417,591원} 및 이에 대하여 2022. 1. 1.부터 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 제1심판결 선고일인 2022. 2. 9.까지 상법이 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금과 ② 2022. 1. 1.부터 원고가 이 사건 카페를 피고에게 인도하는 날까지 월 748,013원의 비율로 계산한 임료 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다(피고는 2022. 1. 1. 이후의 월 임료 상당액에 대하여 매월 말일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금도 구하고 있으나, 위 임료 상당 부당이득금은 매월 말일에 납입기한이 도래하는 분할금 채무라 볼 수 없으므로 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 본소와 반소에 관한 원고의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김진철, 판사 이승원, 판사 이주현

별지도면



