

서울중앙지방법원 2017. 6. 15 선고 2016가합505030(본소), 2016가합505047(반소) 판결
[임차권확인 · 기타(금전)]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고 7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

피고(반소원고) 1. M

2. N

3. O

4. P

5. Q

6. R

7. S

피고 8. T

9. U

10. V

11. W

변론 종결 2017. 4. 25.

판결 선고 2017. 6. 15.

주 문

1. 원고(반소피고)들 및 원고들의 피고 W에 대한 소를 각 각하한다.
2. 가. 원고(반소피고) A은 피고(반소원고) M에게 67,535,930원,
나. 원고(반소피고) B은 피고(반소원고) N에게 36,682,100원,
다. 원고(반소피고) C는 피고(반소원고) O에게 24,373,650원,
라. 원고(반소피고) D는 피고(반소원고) P에게 24,908,800원,
마. 원고(반소피고) E는 피고(반소원고) Q에게 19,557,300원,
바. 원고(반소피고) F는 피고(반소원고) M에게 24,991,505원, 피고(반소원고) R에게 25,152,050원, 피고(반소원고) S에게 44,076,900원
및 각 이에 대하여 2015. 7. 19.부터 2017. 6. 15.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 가. 원고(반소피고) A의 피고(반소원고) M에 대한, 원고(반소피고) B의 피고(반소원고) N에 대한, 원고(반소피고) C의 피고(반소원고) O에 대한, 원고(반소피고) D의 피고(반소원고) P에 대한, 원고(반소피고) E의 피고(반소원고) Q에 대한, 원고(반소피고) F의 피고(반소원고) M, R, S에 대한 본소 청구를 각 기각하고,
나. 원고(반소피고) A의 피고 T에 대한, 원고 G의 피고 U에 대한, 원고 H의 피고 V에 대한 청구를 각 기각하고,
다. 피고(반소원고) M의 원고(반소피고) A, F에 대한, 피고(반소원고) N의 원고(반소피고) B에 대한, 피고(반소원고) O의 원고(반소피고) C에 대한, 피고(반소원고) P의 원고(반소피고) D에 대한,

피고(반소원고) Q의 원고(반소피고) E에 대한, 피고(반소원고) R, S의 원고(반소피고) F에 대한 나머지 반소 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중,

가. 원고(반소피고)들 및 원고들과 피고 W 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)들 및 원고들이, 원고(반소피고) A과 피고 T 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고) A이, 원고 G과 피고 U 사이에 생긴 부분은 원고 G이, 원고 H와 피고 V 사이에 생긴 부분은 원고 H가 각 부담하고,

나. 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고) A과 피고(반소원고) M 사이에 생긴 부분의 95%는 원고(반소피고) A이, 5%는 피고(반소원고) M이, 원고(반소피고) B과 피고(반소원고) N 사이에 생긴 부분의 95%는 원고(반소피고) B이, 5%는 피고(반소원고) N이, 원고(반소피고) C와 피고(반소원고) O 사이에 생긴 부분의 95%는 원고(반소피고) C가, 5%는 피고(반소원고) O가, 원고(반소피고) D와 피고(반소원고) P 사이에 생긴 부분의 95%는 원고(반소피고) D가, 5%는 피고(반소원고) P이, 원고(반소피고) E와 피고(반소원고) Q 사이에 생긴 부분의 95%는 원고(반소피고) E가, 5%는 피고(반소원고) Q이, 원고(반소피고) F와 피고(반소원고) M 사이에 생긴 부분의 95%는 원고(반소피고) F가, 5%는 피고(반소원고) M이, 원고(반소피고) F와 피고(반소원고) R 사이에 생긴 부분의 95%는 원고(반소피고) F가, 5%는 피고(반소원고) R이, 원고(반소피고) F와 피고(반소원고) S 사이에 생긴 부분의 95%는 원고(반소피고) F가, 5%는 피고(반소원고) S이 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소

1. 원고(반소피고, 이하 반소피고인 원고도 모두 '원고'라고만 한다) A과 피고(반소원고, 이하 반소원고인 피고도 모두 '피고'라고만 한다) M 및 피고 T 사이에 서울 중구 X 지상 Y 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다) 제2층 제2057호 3.93m²에 관하여,

2. 원고 G와 피고 U 사이에 이 사건 상가 제5층 제5042호 3.69m²에 관하여,
 3. 원고 H와 피고 V 사이에 이 사건 상가 제5층 제5072호 4.28m²에 관하여,
 4. 원고 B와 피고 N 사이에 이 사건 상가 제5층 제5158호 3.79m²에 관하여,
 5. 원고 C와 피고 O 사이에 이 사건 상가 제6층 제6030호 3.9m²에 관하여,
 6. 원고 D와 피고 P 사이에 이 사건 상가 제6층 제6112호 3.88m²에 관하여,
 7. 원고 E와 피고 Q 사이에 이 사건 상가 제7층 제7091호 4.12m²에 관하여,
 8. 원고 F와 피고 M 사이에 이 사건 상가 제B2층 제212호 3.22m²에 관하여,
 9. 원고 F와 피고 R 사이에 이 사건 상가 제6층 제6024호 4.12m²에 관하여,
 10. 원고 F와 피고 S 사이에 이 사건 상가 제B2층 제213호 3.92m²에 관하여
- 각 별지(1) 목록 기재와 같은 내용의 임대차관계가 존재함을 확인한다.

반소

1. 원고 A은 피고 M에게 69,965,280원,
 2. 원고 B은 피고 N에게 38,001,600원,
 3. 원고 C는 피고 O에게 25,250,400원,
 4. 원고 D는 피고 P에게 25,804,800원,
 5. 원고 E는 피고 Q에게 20,260,800원,
 6. 원고 F는 피고 M에게 25,890,400원, 피고 R에게 26,056,800원, 피고 S에게 45,662,400원
- 및 각 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. Z재건축사업조합(이하 '이 사건 조합' 이라 한다)은 구 동대문 AA시장 및 AB시장 부지이던 서울 중구 X 대 4,144.3㎡ 지상에 'Y'이라는 명칭의 상가(이 사건 상가) 건물 신축사업을 추진한 시행자이고, 주식회사 인텔로그디앤씨(이하 '인텔로그디앤씨'라 한다)는 이 사건 조합으로부터 분양업무를 포함하여 이 사건 상가건물 신축사업의 총괄시행대행업무를 위탁받은 시행대행사이다. 나. 원고들은 2008. 4.경 인텔로그디앤씨와 사이에 이 사건 상가 내 구분점포의 임차권을 분양받는 계약(이하 '이 사건 각 임대분양계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 각 임대분양계약에 따르면, 수분양자들은 이 사건 상가의 층과 구좌(1구좌 전용면적 기준 3.9㎡)의 수를 특정하여 임대분양계약을 체결하고 임대분양대금을 지급하되, 잔금 납부 후 추첨을 통해 구체적인 점포의 호수가 확정되면 해당 점포의 구분소유자와 사이에 임대분양계약과 별개의 임대차계약을 체결하며, 별개의 임대차계약이 체결되는 경우 임대분양계약의 효력이 상실되는 것으로 되어 있다. 다. 이후 원고들은 이 사건 상가 내 구분점포의 소유자인 피고들과 사이에 이 사건 상가 내 구분점포에 관한 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 각 임대차계약의 당사자와 목적물은 다음과 같다.

원고 A	피고 M	2층 2057호
원고 G	피고 U	5층 5042호
원고 H	피고 V	5층 5072호
원고 I	AC	5층 5115호
원고 B	피고 N	5층 5158호
원고 J	AD	5층 5197호
AE	5층 5163호	
원고 C	AF	6층 6029호
피고 O	6층 6030호	
원고 D	피고 P	6층 6112호
AG	6층 6111호	
원고 E	피고 Q	7층 7091호
원고 F	피고 M	B2층 212호
피고 R	6층 6024호	
피고 S	B2층 213호	
원고 K	AH	6층 6023호

원고 A	피고 M	2층 2057호
AI	7층 7197호	
원고 L	AJ	5층 5050호

라. 이 사건 각 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제2조(임대보증금)

① 본 계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환하여야 할 임대보증금은 제1조 임대차부동산의 표시란 기재와 같으며, 임대보증금은 무이자로 한다.

제3조(임대차계약기간 및 권리의무)

① 본 계약에 의한 최초 임대차 보장기간은 상가개장 이후 10년으로 하며, 임대인은 임차인에게 10년간 임대차기간을 보장하여야 하며, 임대인은 제14조에 따른 계약해지 사유가 발생하지 않는 한 본 계약기간 중에 계약해지를 요구할 수 없다. 단, 상가개장일은 별도통지하기로 한다.

② 본 임대차계약의 최초 임대차 보장기간 종료 후 임차인이 임대차기간의 연장을 희망할 경우 임대인의 동의를 얻은 임차인은 상가건물임대차보호법에 따라 임대차계약을 갱신할 수 있다.

제4조(월 임대료)

① 임차인은 월 임대료로 이 계약서 제1조 임대차부동산의 표시란에 정한 금액과 그에 대한 부가가치세를 당월 분에 대해 당월 30일까지 임대인이 지정하는 계좌로 납부하여야 한다.

④ 임차인은 제3조에 규정한 상가개장일까지 입점하지 못할지라도 위 상가개장일로부터 기산한 월 임대료를 임대인에게 지급하여야 한다.

⑤ 납부기간을 경과하여 월 임대료를 연체할 경우에는 제9조에 규정한 연체료를 함께 납부하여야 한다.

제9조(연체료)

① 임차인은 제4조, 제6조 및 제7조에 의한 임대료, 관리비, 홍보비, 기타 임차인이 본 계약에 의하여 부담하는 제반 부담금을 기한 내에 납부하지 않는 경우 연체요율을 적용하여 납부하여야 하며, 연체요율은 납부기준일 경과 후 1개월 이내 5%, 1개월 이후 매 1개월마다 전월 미납금의 2%를

추가 납부하여야 한다.

제14조(계약해지권)

① 임차인이 다음 각호에 해당하는 경우, 임대인 및 관리회사는 사전 최고 없이 본 계약을 해지할 수 있다.

④ 본 계약기간 동안 합산하여 월세, 관리비, 홍보운영비, 제반 금전채무 등을 통산 3회 이상 납부하지 아니한 경우

마. 이 사건 상가는 2010. 10. 15. 개장하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6호증, 을 제 1, 2호증의 각 기재(각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 직권 판단

원고들은 이 사건 소를 제기하면서 소장에 피고 W에 관한 청구취지를 기재하지 아니하였고, 이 법원은 2016. 10. 4. 원고들에게 피고 W에 대한 청구 부분을 검토하라는 취지의 석명준비명령을 하였다. 이에 원고들은 피고 W에 대한 청구취지를 보정함이 없이 소취하서를 제출하였고, 피고 W이 소취하에 부동의하였음에도 청구취지를 특정하지 않았다. 따라서 원고들의 피고 W에 대한 소는 부적법하므로 각하하여야 한다.

3. 원고 A의 피고 M에 대한 본소 청구 및 피고 T에 대한 청구, 각하 부분을 제외한 원고 B, C, D, E, F의 본소 청구, 원고 G, H의 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

이 사건 각 임대차계약 체결 이후 원고들은 인텔로그디앤씨와 이 사건 조합 등을 상대로 분양계약의 취소를 구하고, 피고들을 상대로 차임지급의무가 존재하지 아니한다는 확인을 구하는 소송(서울중앙지방법원 2013가합 40822호, 2010가합134177호, 서울고등법원 2013나27604호 등, 이하 '관련소송'이라 한다)을 제기하였는데, 관련소송에서 원고들과 피고들 사이에 또는 원고들과 이 사건 조합 사이에 별지(1) 목록 기재와 같은 내용의 조정을 갈음하는 결정이 확정되거나 합의가 이루어졌다. 조합의 행위로 인한 효력은 조합원인 피고들에 대하여도 미치는 것이므로, 이에 따라 원고들과 피고들 사이에 별지(1) 목록 기재와 같은 내용의 임대차계약이 체결되었다고 보아야 한다.

그러함에도 피고들은 이와 달리 최초 체결한 임대차계약에 따른 차임을 청구하고 있으므로, 원고들은 피고들을 상대로 별지(1) 목록 기재와 같은 내용의 임대차관계가 존재한다는 확인을 구한다.

나. 판단

1) 원고 A은 피고 T이 이 사건 상가 제2층 제2057호의 임대인임을 전제로 임대차 관계의 확인을 구하고 있으나, 피고 T이 원고 A에게 이 사건 상가 제2층 제2057호를 임대한 사실을 인정할 아무런 증거가 없다. 원고 A의 피고 T에 대한 청구는 이유 없다.

2) 갑 제1 내지 3호증의 각 기재에 의하면, 관련소송에서 이 사건 상가 내 구분점포의 일부 임차인과 이 사건 조합 및 인텔로그디앤씨 사이에 별지(1) 목록 기재와 같은 내용의 조정을 갈음하는 결정이 확정된 사실, 이 사건 상가 내 구분점포의 일부 임대인과 임차인 사이에 위와 같은 내용의 합의가 이루어진 사실이 인정된다.

그러나 이 사건에 있어서 원고들과 피고들 사이에 원고들의 주장과 같은 내용의 조정을 갈음하는 결정이 확정되거나, 합의가 이루어진 사실을 인정할 증거가 없다. 피고들이 이 사건 조합의 조합원 지위에 있다고 하더라도 그러한 사정만으로는 관련소송에서 이 사건 조합에게 피고들을 대신하여 피고들의 권리를 처분할 수 있는 권한이 있었다고 보기 어렵고, 조정을 갈음하는 결정의 효력이 관련소송의 당사자가 아닌 피고들에 대하여까지 미친다고 볼 수도 없다. 원고 A의 피고 M에 대한 본소 청구, 각하 부분을 제외한 원고 B, C, D, E, F의 본소 청구, 원고 G, H의 청구는 이유 없다.

4. 피고 M, N, O, P, Q, R, S의 반소 청구에 관한 판단

가. 인정사실

1) 피고 M, N, O, P, Q, R, S과 원고 A, B, C, D, E, F 사이에 이 사건 상가 내 구분점포에 관한 임대차계약이 체결되었다. 위 각 임대차계약의 목적물, 월 차임 등은 다음과 같다.

M	A	2층 2057호	2010. 7. 30.	57,196,000	1,262,000
N	B	5층 5158호	2010. 7. 29.	48,401,000	754,000
O	C	6층 6030호	2010. 7. 28.	38,616,000	501,000
P	D	6층 6112호	2010. 7. 23.	39,461,000	512,000
Q	E	7층 7091호	2011. 4. 7.	38,762,000	402,000
M	F	B2층 212호	2010. 7. 21.	27,666,000	467,000
R	6층 6024호	2010. 7. 21.	39,868,000	517,000	

M	A	2층 2057호	2010. 7. 30.	57,196,000	1,262,000
S	B2층 213호	2010. 7. 21.	53,672,000	906,000	

2) 원고들은 현재까지 피고들에게 각 해당 점포의 차임을 지급하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을가 제2호증의 기재, 변론 전체의 취지

나. 연체차임 및 연체료 지급의무의 발생

위 인정사실에 따르면, 특별한 사정이 없는 한 임차인인 원고들은 임대인인 해당 피고들에게 피고들이 구하는 2012. 6. 1.부터 2015. 5. 31.까지의 미납차임과 연체료 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 원고들이 피고들에게 지급하여야 할 미납차임과 연체료의 구체적인 계산 내역은 별지(2) 목록 기재와 같다.

다. 원고들의 주장에 관한 판단

1) 임대차계약 해지 및 상계 주장에 관한 판단 가) 원고들의 주장

원고들은 다음과 같은 이유로 이 사건 2016. 8. 18.자 본소 청구취지 및 청구원인변경신청서의 송달로써 이 사건 각 임대차계약을 해지하고, 피고들에 대한 임대차보증금채권으로 피고들의 원고들에 대한 미납차임 및 연체료 채권과 상계한다고 주장한다.

(1) 이 사건 각 임대차계약 제3조 제1항의 해석과 관련된 주장

이 사건 각 임대차계약 제3조 제1항은 '본 계약에 의한 최초 임대차 보장기간은 상가개장 이후 10년으로 하며, 임대인은 임차인에게 10년간 임대차기간을 보장하여야 하며, 임대인은 제14조에 따른 계약해지 사유가 발생하지 않는 한 본 계약기간 중에 계약해지를 요구할 수 없다.'라고 규정하고 있다.

(가) 임대차기간의 보장규정이라는 주장

이 사건 각 임대차계약 제3조 제1항은 임차인이 임대차계약의 존속을 원할 경우 임대인이 10년간 이를 보장하여야 한다는 의미에 불과하므로, 임차인은 중대한 사정변경 없이도 언제든지 이 사건 각 임대차계약을 해지할 수 있다.

(나) 약관에 해당한다는 주장

이 사건 각 임대차계약의 조항은 임대인과 임차인 사이에 구체적인 내용에 관한 개별적인 교섭을 거치지 않은 상태에서 부동산자로 기재된 것이므로 약관에 해당한다. 이 사건 각 임대차계약 제3조 제1항의 문언만으로는 계약기간을 확정할 수 없으므로, 위 조항은 '약관의 뜻이 명백하지 아니한 경우에는 고객에게 유리하게 해석되어야 한다'는 약관의 규제에 관한 법률 제5조 제2항에 따라 임차인이 원하는 경우 10년을 보장하되, 원하지 않는 경우 언제든지 임대차계약을 해지할 수 있는 것으로 해석하여야 한다. 또한 위 조항을 계약기간이 10년이라는 의미로 해석할 경우 임차인은 이 사건 상가 내 구분점포를 임차하여 수익을 얻지 못하였음에도 10년 동안 임대인에게 차임을 지급하여야 하는 부당한 결과가 발생하므로, 이 사건 각 임대차계약 제3조 제1항의 규정을 위와 같이 해석할 경우 위 조항은 '계약의 해지에 관하여 정하고 있는 약관의 내용 중 그 존속기간을 부당하게 장기로 하여 고객에게 부당하게 불이익을 줄 우려가 있는 조항은 무효로 한다'는 약관의 규제에 관한 법률 제9조 제6호에 따라 무효이다.

(다) 따라서 원고들은 이 사건 2016. 8. 18.자 본소 청구취지 및 청구원인변경신청서의 송달로써 이 사건 각 임대차계약을 해지한다.

(2) 사정변경에 의한 해지권 행사 주장

이 사건 각 임대차계약 체결 당시 상가의 입점률이나 임대료가 일정 범위에서 안정적으로 변동 내지 상승할 것이라는 공통의 근본적 관념이 있었는데, 이 사건 각 임대차계약 체결 후 상가건물의 입점이나 정상적인 운영이 불가능하게 되었으므로 이는 임대차계약의 기초가 된 객관적 사정의 현저한 변경에 해당한다. 위와 같은 사정변경은 원고들에게 책임 없는 사유로 발생한 것이며, 원고들은 계약 당시 위와 같은 사정변경을 예상할 수도 없었다.

따라서 원고들은 이 사건 2016. 8. 18.자 본소 청구취지 및 청구원인변경신청서의 송달로써 이 사건 각 임대차계약을 해지한다.

나) 판단

(1) 이 사건 각 임대차계약 제3조 제1항의 해석과 관련된 주장에 관한 판단

(가) 임대차기간의 보장규정이라는 주장에 관한 판단

갑 제1 내지 3, 5, 6호증의 각 기재만으로는 이 사건 각 임대차계약 제3조 제1항이 편면적으로

임대인에게 10년의 계약기간을 보장할 의무를 부과하는 규정이라고 해석하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 임대분양계약 제10조 제1항은 '본 임대분양계약에 따라 임대인과 직접 체결될 임대차계약서의 최초 임대차기간은 상가개장 이후 10년으로 한다.'라고 규정하고 있는 사실, 원고들은 이 사건 각 임대분양계약을 통해 이 사건 상가 내 구분점포에 관한 임차권을 분양받은 후 이에 근거하여 이 사건 각 임대차계약을 체결한 사실이 인정된다. 위 인정사실 및 이 사건 각 임대차계약 제3조의 문언 등을 고려하여 보면, 이 사건 각 임대차기간은 10년으로 봄이 상당하다. 원고들의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(나) 약관에 해당한다는 주장에 관한 판단

갑 제6호증, 을가 제2호증의 1 내지 8의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 각 임대차계약 제3조 제1항은 '본 계약에 의한 최초 임대차 보장기간은 상가개장 이후 10년으로 하며, 임대인은 임차인에게 10년간 임대차기간을 보장하여야 하며, 임대인은 제14조에 따른 계약해지 사유가 발생하지 않는 한 본 계약기간 중에 계약해지를 요구할 수 없다.'라고 규정하고 있는 사실, 이 사건 각 임대차계약을 비롯하여 이 사건 상가 내 구분점포의 임대인들과 임차인들 사이에 체결된 임대차계약은 동일한 형식과 내용으로 미리 마련된 계약서에 의하여 체결된 사실은 인정할 수 있다. 그러나 약관의 규제에 관한 법률 제2조 제1호는 '약관이란 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 말한다.'라고 규정하고 있는바, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약서는 한 명의 임대인이 여러 임차인과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 것이라기보다는 개별 임대인이 개별 임차인과 계약을 체결할 때 사용하기 위하여 관리회사가 계약서 양식으로 미리 마련해 둔 것에 불과하다고 할 것이어서, 이를 약관의 규제에 관한 법률 제2조 제1호에서 규정한 약관에 해당한다고 보기 어렵다. 원고들의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 사정변경에 의한 해지권 행사 주장에 관한 판단

사정변경으로 인한 계약해제는 계약 성립 당시 당사자가 예견할 수 없었던 현저한 사정의 변경이

발생하였고 그러한 사정의 변경이 해제권을 취득하는 당사자에게 책임 없는 사유로 생긴 것으로서, 계약내용대로의 구속력을 인정한다면 신의칙에 현저히 반하는 결과가 생기는 경우에 계약준수 원칙의 예외로서 인정되는 것이고, 여기에서 말하는 사정이라 함은 계약의 기초가 되었던 객관적인 사정으로서, 일방당사자의 주관적 또는 개인적인 사정을 의미하는 것은 아니다. 또한, 계약의 성립에 기초가 되지 아니한 사정이 그 후 변경되어 일방당사자가 계약 당시 의도한 계약목적을 달성할 수 없게 됨으로써 손해를 입게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 그 계약내용의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다(대법원 2007. 3. 29. 선고 2004다31302 판결).

이 사건 각 임대차계약 체결 당시 피고들이 원고들에게 상가의 입점률이나 임대료가 일정 범위에서 안정적으로 변동 내지 상승하여 확정적인 수익이 발생할 것을 보장하였음을 인정할 증거가 없고, 이 사건 각 임대차계약의 체결로서 수익을 얻을 수 있을지 여부는 원고들이 이 사건 각 임대차계약을 체결하게 된 주관적인 목적에 불과할 뿐 이 사건 각 임대차계약의 기초가 되었던 객관적인 사정에 해당한다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 각 임대차계약 체결 후 상가건물의 입점이나 정상적인 운영이 불가하게 되어 원고들이 수익을 얻을 수 없게 되었다고 하더라도, 이러한 사정변경은 이 사건 각 임대차계약을 해지할 만한 사정변경에 해당한다고 볼 수 없다. 또한 이러한 사정변경으로 인하여 원고들이 의도한 주관적인 임대차계약 체결 목적을 달성할 수 없게 되어 손해를 입었다 하더라도 이 사건 각 임대차계약의 효력을 그대로 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 볼 수도 없다. 원고들의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 소멸시효 항변에 관한 판단 가) 원고들의 주장

이 사건 각 임대차계약에 기한 차임 채권은 민법 제163조 제1항에 따라 3년의 단기소멸시효가 적용되는 채권이므로, 피고들이 반소를 제기한 2015. 7. 7.로부터 역산하여 3년이 경과한 차임 채권 및 연체료 채권은 시효가 완성되어 소멸하였다.

나) 판단

이 사건 각 임대차계약 제4조 제1항에 따르면 차임 채권의 지급일은 해당 월의 30일이다. 차임 채권은 매월 지급기가 도래하는 금전의 지급을 목적으로 하는 채권이므로, 민법 제163조 제1호에서 정한 '사용료 기타 1년 이내의 기간으로 정한 금전 또는 물건의 지급을 목적으로 한 채권'에 해당하여

3년의 단기소멸시효가 적용된다. 이 사건 반소가 2012. 6.분 차임 채권의 변제기인 2012. 6. 30.로부터 3년이 경과한 시점인 2015. 7. 7. 제기된 사실은 기록상·역수상 명백하므로, 2012. 6.분 차임 채권은 시효로 소멸하였다. 한편 주된 권리의 소멸시효가 완성한 때에는 종속된 권리에 그 효력이 미치는 것이므로, 2012. 6.분 차임 채권에 종속된 권리인 연체료 채권도 소멸하였다. 원고들의 소멸시효 항변은 이유 있다.

라. 소결론

따라서 원고들은 별지(2) 목록 기재 미납차임 및 연체료 채권 내역에서 2012. 6.분 차임 및 2012. 6.분 차임 미납으로 인한 연체료 채권을 공제한 나머지를 해당 피고들에게 지급할 의무가 있으므로, 원고 A은 피고 M에게 67,535,930원, 원고 B은 피고 N에게 36,682,100원, 원고 C는 피고 O에게 24,373,650원, 원고 D는 피고 P에게 24,908,800원, 원고 E는 피고 Q에게 19,557,300원, 원고 F는 피고 M에게 24,991,505원, 피고 R에게 25,152,050원, 피고 S에게 44,076,900원 및 각 이에 대하여 이 사건 반소장부분이 원고들에게 송달된 다음날인 2015. 7. 19.부터 원고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2017. 6. 15.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 원고들의 피고 W에 대한 소는 부적법하므로 각 각하하고, 원고 A의 피고 M에 대한 반소 청구 및 피고 T에 대한 청구, 각하 부분을 제외한 원고 B, C, D, E, F의 반소 청구, 원고 G, H의 청구는 이유 없으므로 각 기각하고, 피고 M, N, O, P, Q, R, S의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박우중

판사이효신

판사공민아

별지