

서울중앙지방법원 2022. 10. 19 선고 2022가단5243775(본소), 2022가단5243782(반소) 판결
[임차권확인의 소 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 전석주

피고(반소원고)B

법정대리인 한정후견인 C

소송대리인 법무법인 현재

담당변호사 김경우, 전상귀

변론 종결2022. 9. 28.

판결 선고2022. 10. 19.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산 중 3층 근린생활시설 101.19m²에 관하여 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이의 2018. 7. 5. 임대차계약에 의한 기간 2022. 7. 14.부터 2023. 7. 13.까지, 임대차보증금 15,000,000원, 차임 매월 1,500,000원으로 된 임차권이 원고(반소피고)에게 있음을 확인한다.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소: 주문 제1항과 같다.
2. 반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 3층 근린생활시설 101.19m²(이하 '이 사건 3층 부분'이라 한다)를 인도하라.

이 유

1. 사건의 경위가 되는 기초사실

○ 원고와 피고는 2018. 7. 5. 피고 소유의 이 사건 3층 부분에 관하여, 보증금 1,500만원, 월 차임 150만 원, 기간 2018. 7. 14.부터 2020. 7. 13.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차'라 한다).

이 사건 임대차는 처음 약정한 기간인 2020. 7. 13. 이후로 갱신되었다.

○ 서울가정법원은 2020. 12. 2. 피고에 대하여 한정후건을 개시하고, 피고의 한정후건인으로 피고의 처(妻)인 C을 선임한다는 내용이 포함된 한정후건개시 심판을 하였다(서울가정법원 2020후개10316 사건).

○ D은 2022. 5. 19. 피고의 대리인으로²⁾ 원고를 찾아가, 이 사건 건물이 노후(老朽)하여 피고가 리모델링(remodeling) 또는 재건축을 추진할 계획이므로, 이 사건 임대차의 갱신된 기간의 마지막 날인 2022. 7. 13.에 이 사건 3층 부분을 인도하여 줄 것을 요청하였다.

원고는 D에게, 원고가 이 사건 3층 부분에서 운영하고 있는 법무사사무실을 다른 곳으로 옮기는 데 필요한 말미를 요청하였고, 원고와 D은, 원고가 2022. 9. 30.까지 피고에게 이 사건 3층 부분을 인도하기로 합의하였다(이하 '이 사건 인도합의'라 한다).³⁾ ○ 피고와 C은 2022. 6. 7. 원고에게, 아래와 같은 내용의 내용증명 우편을 발송하였고, 이 내용증명 우편은 그 무렵 원고에게 배달된 것으로 보인다.

제목: 부동산 임대차계약 만기해지 및 명도 요청의 건

소재지: 서울시 서초구 E F빌딩 3층

계약기간: 2020. 07. 14. ~ 2022. 07. 13. (재연장 계약에 의한 만기)

3. 2022년 7월13.일 만기가 도래 되고, 본 건물이 1989년 준공된 건물로 매우 노후화되고 안전상의 문제가 있어서, 리모델링 및 재건축이 필요해서 임대인은 부득이 더 이상 계약을 갱신하지 않고 본 계약을 종료하고자 합니다.

4. 상가임대차계약에서 임대인의 계약 갱신 거절 사유를 규정한 이 법 제10조제1항 제7호의 규정 「목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우», 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우에 의거 본 계약의 종료를 요청 드립니다.

5. 본 소재지를 원상 복구하여 만기가 도래 되는 2022년 7월 13.일까지 명도해 주시기 바랍니다.

○ 원고는 이 사건 변론종결일 현재 피고에 대한 이 사건 3층 부분의 인도를 거부하면서, 이를 점유·사용하고 있다.

[인정 근거] 당사자 사이에 다툼이 없거나 명백히 다투지 않는 사실, 갑 제2, 3호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 청구 요약

가. 원고의 본소 청구

원고는, 이 사건 임대차가 2022. 7. 13. 이후에도 갱신되었는데 피고가 그 갱신을 부인하고 있다고 주장하면서, 피고를 상대로 이 사건 임대차에 기초한 임차권의 확인을 구하는 한편, 이 사건 인도합의는 취소 또는 해제되었다는 취지로 주장한다.

나. 피고의 반소 청구

이 사건 임대차는 피고의 갱신 거절 통지 및 기간 만료로 종료하였다고 주장하면서, 이 사건 인도합의에 근거하여 원고를 상대로 이 사건 3층 부분의 인도를 구한다.

3. 쟁점 및 판단

가. 이 사건 인도합의 관련

1) 이 사건 인도합의의 내용 앞서 본 기초사실에 근거하면, 이 사건 인도합의는 원고와 피고의 대리인인 D이, 이 사건 임대차가 2022. 7. 13. (갱신된) 기간의 만료로 종료함에 따른 원고의 피고에 대한 임대목적물 반환의무의 이행기를 2022. 9. 30.까지 연기(延期)한 합의로 봄이 타당하다.

2) 원고가 이 사건 인도합의를 취소할 수 있는지 여부 원고는, 피고가 이 사건 건물을 제3자에게 매도한 사실을 숨긴 채 D을 통해 이 사건 인도합의를 하였으므로, 민법 제110조에 근거하여 이 사건 인도합의에 관한 원고의 의사표시를 취소한다는 취지로 주장한다.

나아가 원고는, 만일 피고가 직접 이 사건 건물을 리모델링 또는 재건축하는 것이 아니라 제3자에게 매각하는 것이라면, 원고가 제3자에게 이 사건 임대차의 승계를 대항할 수 있어 이 사건 3층 부분을 비워줄 필요가 없었는데, 피고가 직접 이 사건 건물을 리모델링 또는 재건축하는 것으로 착각하였으므로, 민법 제109조 제1항 본문에 근거하여 이 사건 인도합의에 관한 원고의 의사표시를 취소한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 피고가 (원고에게 내용증명 우편을 보낸) 2022. 6. 7. 이 사건 건물에 관한 매매계약을 체결한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없기는 하다. 그리고 부동산 거래에 관한 일반적인 거래 실무, 피고가 2022. 6. 7. 원고에게 보낸 내용증명에서 이 사건 건물의 매매계약 체결사실을 언급하지 않은 점, 피고뿐만 아니라 피고의 법정대리인인 C의 연령 등에 비추어, 피고나 C, D이 이 사건 인도합의 시점인 2022. 5. 19.에 벌써 이 사건 건물을 제3자에게 매각할 계획이 있었던 것이 아닌가 하는 의구심(疑懼心)이 들기도 한다.

하지만, 민사소송에서 증명은, 증명 대상인 사실의 존재에 대하여 통상인이라면 의심을 품지 않을 정도의 고도의 개연성이 인정되어야 하고, 신뢰성 있는 자료에 근거하여야 하며, 단순한 추측이나 의혹 등에 근거해서는 안 된다(대법원 2022. 4. 14. 자 2016마5394 등 결정 참조). 갑 제9, 10, 11호증, 을 제2호증의 각 기재만으로는 피고, C, D이 이 사건 인도합의 당시 이 사건 건물을 제3자에게 매각할 계획이 있었음을 인정하기에 아직 부족하고, 기록상 이를 인정할 증거가 없다. 이 부분 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

3) 원고가 사정변경을 이유로 이 사건 인도합의를 해제할 수 있는지 여부 가) 참고 법리
계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며,

그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다.

여기에서 말하는 사정이란 당사자들에게 계약 성립의 기초가 된 사정을 가리키고, 당사자들이 계약의 기초로 삼지 않은 사정이나 어느 일방당사자가 변경에 따른 불이익이나 위험을 떠안기로 한 사정은 포함되지 않는다. 사정변경에 대한 예견가능성이 있었는지는 추상적·일반적으로 판단할 것이 아니라, 구체적인 사안에서 계약의 유형과 내용, 당사자의 지위, 거래경험과 인식가능성, 사정변경의 위험이 크고 구체적인지 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 개별적으로 판단하여야 한다. 이때 합리적인 사람의 입장에서 볼 때 당사자들이 사정변경을 예견했다면 계약을 체결하지 않거나 다른 내용으로 체결했을 것이라고 기대되는 경우 특별한 사정이 없는 한 예견가능성이 없다고 볼 수 있다(대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다276338 판결 등 참조).

나) 구체적인 판단

앞서 본 법리와 기초사실, 그리고 이에 근거하여 합리적으로 추론할 수 있는 아래 사정을 종합하면, 이 사건 인도합의는 성립의 기초가 되었던 사정이 현저히 변경되었고, 당사자가 이 사건 인도합의 성립 당시 이를 전혀 예견할 수 없었으며, 이 사건 인도합의를 유지하면 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하는 경우에 해당하므로, 원고는 사정변경을 이유로 이 사건 인도합의를 해제할 수 있다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 인도합의 당시 D이 원고에게, 피고가 직접 이 사건 건물을 리모델링하거나 재건축을 추진할 계획이라고 말하였고, 원고도 이를 믿어 이 사건 임대차를 기간 만료와 함께 종료시키고, 피고에게 이 사건 3층 부분을 인도하기로 합의한 것으로 보인다.

따라서 원피고는 모두 이 사건 인도합의 당시 피고가 직접 이 사건 건물을 리모델링 또는 재건축할 것을 예상하고 이를 인도합의 성립의 기초로 삼았다고 할 수 있다.

② 하지만, 피고는 이 사건 인도합의 뒤인 2022. 6. 7. 이 사건 건물을 제3자에게 매각하였으므로, 피고 등이 직접 이 사건 건물을 리모델링하거나 재건축할 수 없게 되었다. D의 말을 믿은 원고는 물론, 피고 등도 이 사건 인도합의 당시 피고가 이 사건 건물을 제3자에게 매각함으로써 직접 이 사건

건물을 리모델링하거나 재건축할 수 없으리라는 사정을 예견하였다고 할 수 없다.

③ 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조 제1항에 의하면, '임대 목적 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있어 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우'는 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 정당한 사유가 되지만, 임대인의 임대목적물 매각은 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 정당한 사유가 되지 못하므로, 만일 원고가 피고의 건물 매각 사실을 예견했더라면 이 사건 인도합의를 하지 않았을 것으로 보는 것이 합리적이다.

④ 이 사건 건물의 재건축 등 추진이나 매각은 온전히 피고의 결정에 따른 것이고, 이 사건 인도합의 당시 피고의 대리인인 D이 원고에게 피고의 재건축 등 추진 계획을 알리면서 이 사건 3층 부분의 인도를 요청하였으므로, 원고가 이 사건 건물에 관한 피고의 직접 재건축 추진 포기 및 제3자에 대한 매각이라는 사정변경으로 인한 불이익이나 위험을 부담하기로 하였다고 볼 만한 사정도 없다.

⑤ 원고는 2018. 7. 14.부터 이 사건 3층 부분을 임차·사용하고 있으므로, 상가임대차법에 따라 상당한 기간 동안 계약갱신 요구권을 행사할 수 있다. 만일 이 사건 인도합의의 효력을 유지하면 원고는 이 사건 임대차의 갱신 등을 주장할 수 없게 되므로 원고의 이해에 중대한 불균형을 초래하게 된다.

다) 소결론

원고가 피고에 대하여 사정변경을 이유로 이 사건 인도합의를 해제한다는 의사표시가 기재된 원고의 2022. 9. 15. 자 준비서면 부분이 2022. 9. 16. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 인도합의는 원고의 해제 의사표시에 따라 적법하게 해제되었다.

나. 이 사건 임대차의 종료 관련

1) 쟁점 검토의 배경 이 사건 인도합의는 이 사건 임대차가 2022. 7. 13. (갱신된) 기간의 만료로 종료함에 따른 원고의 피고에 대한 임대목적물 반환의무의 이행기를 2022. 9. 30.까지 연기한 내용에 불과하므로, 이 사건 인도합의가 적법하게 해제되었다고 하더라도, 이 사건 임대차가 기간 만료로 종료하였는지에 곧바로 영향을 미치는 것은 아니다. 나아가 이 사건 인도합의가 적법하게 해제되었다고 하더라도, 상가건물인 이 사건 3층 부분에 관한 이 사건 임대차가 기간의 만료 뒤에

당연히 갱신된다고 할 수도 없다.

오히려, 피고는 이 사건 임대차의 기간이 만료되기 1개월 이전인 2022. 6. 7.경 원고에게 이 사건 임대차에 관한 갱신 거절의 통지를 한 반면에, 원고는 이 사건 임대차의 기간이 만료되기 1개월 이전까지 이 사건 임대차에 관한 계약갱신을 요구하지 않았다. 따라서 이 사건 인도합의의 성립 또는 존속 여부에 관한 판단과는 별도로, 이 사건 임대차가 기간 만료로 종료하였는지, 아니면 기간 만료 이후에도 갱신되었는지를 살펴보아야 한다.

2) 구체적인 판단 이 법원은 금반언 또는 신의성실의 원칙에 비추어, 피고가 원고에게 이 사건 임대차의 갱신 거절 통지에 따른 기간 만료를 주장할 수 없는 반면에, 원고가 피고에게 이 사건 임대차의 계약갱신 요구에 따른 임대차 갱신을 주장할 수 있다고 본다. 그 이유는 아래와 같다.

① 상가임대차법 제10조 제4항은 '임대인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이{이하 2) 구체적인 판단 부분에서만 '계약갱신기간'이라 한다}에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.'라고 규정하여, 임대인(과 임차인)이 계약갱신기간에 임대차의 조건 변경이나 갱신 여부에 관하여 아무 의사를 표시하지 않은 때에는 임대차가 당연히 갱신되는 것으로 규정한다.

이같이 상가임대차법 제10조 제4항이, 임대인(과 임차인)이 계약갱신기간에 임대차의 갱신 거절 등에 관한 의사를 표시하지 않은 때에 임대차가 당연히 갱신되는 것으로 규정한 취지는, 임대차의 유지·존속에 관한 임대인과 임차인의 묵시적인 의사를 추정하고, 임차인의 상가건물에 관한 임차권을 보장하기 위한 것이다.

② 임대인이 임대차의 당연 갱신을 막으려면 상가임대차법 제10조 제4항에 따라 계약갱신기간 내에 임차인에게 임대차의 갱신 거절의 통지를 하여야 한다. 하지만, 임차인은 상가임대차법 제10조 제1항 본문에 따라 계약갱신기간 내에 임대인에게 임대차의 계약갱신을 요구함으로써 임대인의 갱신 거절 통지를 거슬러 임대차를 존속시킬 수 있다. 이에 대하여 임대인은 임차인의 3기(期)의 차임액 연체 등 임차인의 귀책사유로 임대차관계를 유지할 수 없거나 임대차의 목적을 달성할 수 없거나 그 밖에 상가임대차법 제10조 제1항 단서 각호의 정당한 사유가 있는 경우에만 임차인의 계약갱신 요구를

거슬러 임대차를 종료시킬 수 있다.

앞선 상가임대차법의 규정들을 종합하면, 기간 만료를 앞둔 상가건물 임대차에 관하여 임대인의 갱신거절 의사보다는 임차인의 계약갱신 요구 의사가 더 존중되어야 한다는 점은 명백하다.

③ 이 사건에서 원고가 이 사건 임대차에 관한 계약갱신기간 내에 계약갱신 요구를 하지 않은 것은, (원고가 이 사건 임대차의 종료를 희망하거나 임차인으로서 의무를 위반하는 등 원고의 귀책사유로 볼 만한 사정이 아니라) 피고의 대리인인 D이 밝힌 피고의 직접 재건축 등 계획과 피고가 통지한 갱신 거절 사유를 신뢰하였기 때문이다.

만일 원고가 피고가 직접 이 사건 건물을 리모델링하거나 재건축할 것이라고 예상·신뢰하지 않았다면, 또는 피고가 원고에게 이 사건 임대차의 갱신 거절 사유를 사실 그대로 밝혔다면, 원고는 계약갱신기간 내에 피고에게 이 사건 임대차의 계약갱신을 요구하였을 것이라고 합리적으로 추론할 수 있다.5) ④ 피고가 계약갱신기간 내인 2022. 6. 7. 원고에게 이 사건 임대차의 갱신 거절을 통지하면서 내세운 사정은, 이 사건 건물이 노후하여 리모델링하거나 재건축할 필요가 있다는 것이다. 이 사건 인도합의 전에 D이 원고에게 한 담화(談話)의 내용에 비추어 볼 때, 피고가 갱신 거절 사유로 내세운 재건축 등은 피고가 직접 추진한다는 뜻으로 이해된다.

하지만, 피고는 이날 이 사건 건물을 제3자에게 매각하는 매매계약을 체결하였다. 피고가 계약갱신기간 내에 원고에게 통지한 갱신 거절 사유는 진실이 아니다.

⑤ 이같이 원고가 계약갱신기간 내에 이 사건 임대차의 계약갱신을 요구하지 않은 것은 전적(全的)으로 피고의 재건축 계획 등을 신뢰한 것인 반면에, 피고가 계약갱신기간 내에 통지한 이 사건 임대차의 갱신 거절 사유는 진실이 아니다.

이 사건 임대차에 관한 원고의 계약갱신 의사와 의지는 보호할 가치가 있는 반면에, 피고의 갱신 거절 의사와 의지는 보호할 가치가 (없거나) 매우 적다.

[피고는, D이 이 사건 인도합의 당시 원고에게 이 사건 건물의 재건축 등 추진 계획을 밝히고 이 사건 3층 부분의 인도를 요청한 것도 상가임대차법 제10조 제4항의 갱신 거절의 통지에 해당한다는 취지로 주장한다. 하지만, 피고의 대리인인 D이 원고에게 제시한 갱신 거절 사유가 진실이 아니었다고 단정하기는 어렵더라도, 이 사건 임대차에 관한 계약갱신기간이 끝나기 전에 그 사유를

이르는 사실관계가 변경되었고, 원고는 그 사정변경을 이유로 이 사건 인도합의를 적법하게 해제까지 하였다. D이 내세운 갱신 거절 사유도 그 보호가치가 (없거나) 매우 적다.]

⑥ 만일 원고의 계약갱신 의사를 배척하고 피고의 갱신 거절 의사를 존중하여 이 사건 임대차의 갱신을 부정하고 이 사건 임대차가 기간 만료로 종료하였다고 가정한다면, 원고는 임대차기간의 보장, 권리금 회수기회의 보호 등, 상가임대차법의 핵심적인 입법 목적인 상가건물 임차인의 영업 및 생계유지 보호를 위한 여러 권리와 권한을 행사할 기회를 잃게 된다.

3) 소결론 이 사건 임대차는 상가임대차법 제10조 제4항, 제1항에 따라 2022. 7. 13. 기간 만료 뒤에도 당연 갱신되었고, 그 계약조건은 전 임대차와 동일하되 존속기간은 1년(2022. 7. 14.부터 2023. 7. 13.까지)이 되었다. 그럼에도 피고는 이 사건 임대차의 종료와 원고 임차권의 소멸을 주장하고 있으므로, 원고는 피고를 상대로 이 사건 임대차에 기초한 임차권의 확인을 구할 법률상 이익이 있다.

반면에, 이 사건 임대차의 종료를 전제로 한 피고의 반소청구에 관한 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 하므로, 주문과 같이 판결한다.

판사이현종

별지

1) 본소와 반소를 함께 본다. 이하 같다.

2) D이 피고의 대리인으로서 원고에게 이 사건 건물 3층 부분의 인도를 요청하고, 그 인도시점을 합의할 수 있는 권한이 있다는 점은 당사자 사이에 별다른 다툼이 없는 것으로 보인다.

3) 따라서, 원고가 2022. 5. 19. D으로부터 일방적으로 퇴거 요구를 받고는, D에게 다른 임차인의 임대차종료시기에 맞출 수 있도록 시간적 여유를 달라고 하였을 뿐, 이 사건 임대차의 기간이 만료되면 바로 인도한다는 확정적 의사표시가 아니었다는 취지의 원고 주장은 받아들이지 않는다.

4) 이 법원이 이 판결에서 명시적으로 판단하지 않는 쟁점에 관한 당사자들의 주장은 모두 받아들이지

않는다.

5) 원고는 피고의 부동산거래 신고사실을 확인한 날(2022. 7. 2.)로부터 3일만에, 이 사건 임대차가 묵시적으로 갱신되었음을 주장하면서 피고를 상대로 이 사건 임대차에 근거한 임차권의 확인을 구하는 본소를 제기하였다.