

인천지방법원 2016. 6. 17 선고 2015가단233868(본소), 2016가단209190(반소) 판결

[임차권존재확인청구의 소 · 건물명도]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 씨제이대한통운 주식회사

변론 종결 2016. 5. 20.

판결 선고 2016. 6. 17.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 피고(반소원고)로부터 2,000만원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 부동산중 별지 도면 표시 1 내지 6, 1을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 창고 8.8㎡, 주방 73.5㎡, 식당 175㎡, 합계 257.3㎡를 인도하고,
나. 2016. 5. 17.부터 위 가.항 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 50만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지

- 본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'로만 표시한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'로만 표시한다) 사이에 주문 제1의 가.항 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 기간 2015. 9. 1.부터 2016. 8. 31.까지 차임(공과금 포함) 월 50만 원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.
- 반소: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 사건의 쟁점【상가건물 임대차계약의 묵시적 갱신 인정 여부】

원고와 피고는 이 사건 부동산에 관한 임대차계약이 기간 만료로 종료하였는지를 다투고 있다. 즉, 임차인인 원고는 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항, 제4항에 따라 임대차계약이 갱신되었다며 임차권존재의 확인을 구하는 본소를 제기한 반면, 임대인인 피고는 계약의 갱신에 관한 원고의 주장을 다투면서 원고와의 임대차계약은 기간의 만료로 종료하였다고 원고를 상대로 이 사건 부동산의 인도와 차임 상당의 부당이득반환을 구하는 반소를 제기하였다.

2. 판단

가. 쟁점에 관한 인정사실

갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재에다 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 사건의 쟁점에 관한 다음의 사실이 인정된다.

- 1) 원고는 1994년경 피고로부터 이 사건 부동산을 임차하여 구내식당을 운영하였다(다만, 원고와 피고가 위 일시에 체결한 임대차계약의 기간과 차임 등 구체적인 내용은 기록에 나타나 있지 않다).
- 2) 전항의 임대차계약은 거듭 갱신되었는데, 피고는 원고와의 임대차계약이 끝나 는 2014. 8. 31. 이후에는 공개경쟁입찰을 통해 구내식당 운영자를 선정하여 임대차계약을 새롭게 체결하기로

하였다.

3) 이에 따라 2014. 5. 실시된 입찰 절차에 원고와 주식회사 바텍에스앤씨(이하 상호로만 표시한다)가 참여하였고, 그 무렵 피고는 바텍에스앤씨를 새로운 구내식당 운영자로 선정하였다.

4) 그 후 2014. 9. 1. 원고와 피고는 이 사건 부동산에 관하여 계약기간 1년, 임대차보증금 2,000만원, 차임 월 50만 원으로 정한 임대차계약을 체결하였다(이하 2014. 9.1.자 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

5) 피고는 이 사건 임대차계약의 기간 만료 직전인 2015. 8. 13. '계약 기간이 2015. 8. 31. 만료되므로 이 사건 부동산의 인도를 최고'하는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 이는 그 무렵 원고에게 도달하였다.

나. 판단

위 인정사실에서 살필 수 있듯이 이 사건 임대차계약은 계약기간의 종기인 2015. 8. 31. 특별한 사정이 없는 한 기간 만료로 종료한다. 다만, 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 이 사건 부동산의 경우 법 제10조 제1항, 제4항에 따라 계약이 갱신될 수 있는데, 원고가 계약갱신 요구(제10조 제1항)를 하지 않은 이상 제10조 제4항에 따라 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었는지가 문제 된다¹⁾.

이 점에 관하여 피고가 이 사건 임대차계약의 기간 만료 1개월 전까지 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니하였으므로 원칙적으로 계약 기간이 만료된 때에 묵시적 갱신이 이루어진다고 할 것이나, 위 인정사실에다 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음의 사정, 즉 ① 원고와 피고는 같은 목적물에서 20년 이상오랜 기간 동안 임대차계약을 유지한 점, ② 피고는 원고와의 종전 임대차계약이 끝나 는 2014. 8. 31. 이후 공개경쟁입찰을 통해 임차인을 선정하기로 하고 2014. 5.경 바텍에스앤씨를 대상으로 선정한 점, ③ 위 입찰절차에 참여한 원고로서도 특별한 사정이 없는 한 2014. 8. 31. 임대차계약이 끝나는 것을 알고 있었던 점, ④ 결국 원고와 피고사이의 임대차계약은 2014. 8. 31.로 마무리되었어야 하나, 피고는 20년 넘게 같은 장소에서 식당을 운영해 온 원고의 입장을 참작하여 1년간 추가로 식당 운영의 기회를 부여한 것으로 보이고, 같은 취지에서

이 사건 임대차계약이 체결되었던 점(새로운 임차인을 이미 정해 놓은 피고의 관점에서 이러한 이유 외에는 이 사건 임대차계약을 체결할 다른 이유를 찾기 어렵다) 등을 종합하여 보면, 원고와 피고 사이에는 계약 체결 당시부터 2015. 8. 31. 별도의 갱신 없이 이 사건 임대차계약을 최종적으로 종료하기로 하는 합의가 있었다고 봄이 타당하고, 원고와 피고 사이에 임대차계약이 지속된 기간, 종료 경위 및 이 사건 임대차계약이 체결된 동기 등을 고려 할 때 이러한 합의가 임차인인 원고에게 불리한 것이라 볼 수도 없다(상가건물 임대차보호법 제15조).

위와 같이 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료한 이상, 원고는 피고에게 임대차보증금 2,000만 원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산을 인도하고, 피고가 구하는 바에 따라 반소 청구취지를 변경한 2016. 5. 17.부터 위 부동산 인도 완료일까지 월50만 원의 비율(이 사건 임대차계약 종료 후의 차임 상당액 역시 월 50만 원으로 추인됨)에따른 부당이득을 반환할 의무가 있다(이에 대하여 원고는 5. 19.자 준비서면에서 이 사건임대차계약이 유지됨을 전제로 차임을 미리 청구할 필요가 없다고 주장하나, 이 사건 임대차계약이 종료하였음은 앞서 살핀 바와 같고, 원고가 이를 다투고 있는 이상 피고가 청구하는 바와 같이 원고의 부당이득반환의무를 인정하는 것이 타당하다).

3. 결 론

그렇다면, 피고의 반소 청구는 타당하므로 이를 모두 인용하고, 이와 다른 전제에 선원고의 본소 청구는 기각하기로 한다.

판사 박경열

부동산의 표시

인천광역시 중구 [도로명 주소] 인천광역시 중구

위 지상 첩골조 스라브지붕 3층 운수시설(항만시설)

1층 2006.55㎡ 운수시설(항만시설)

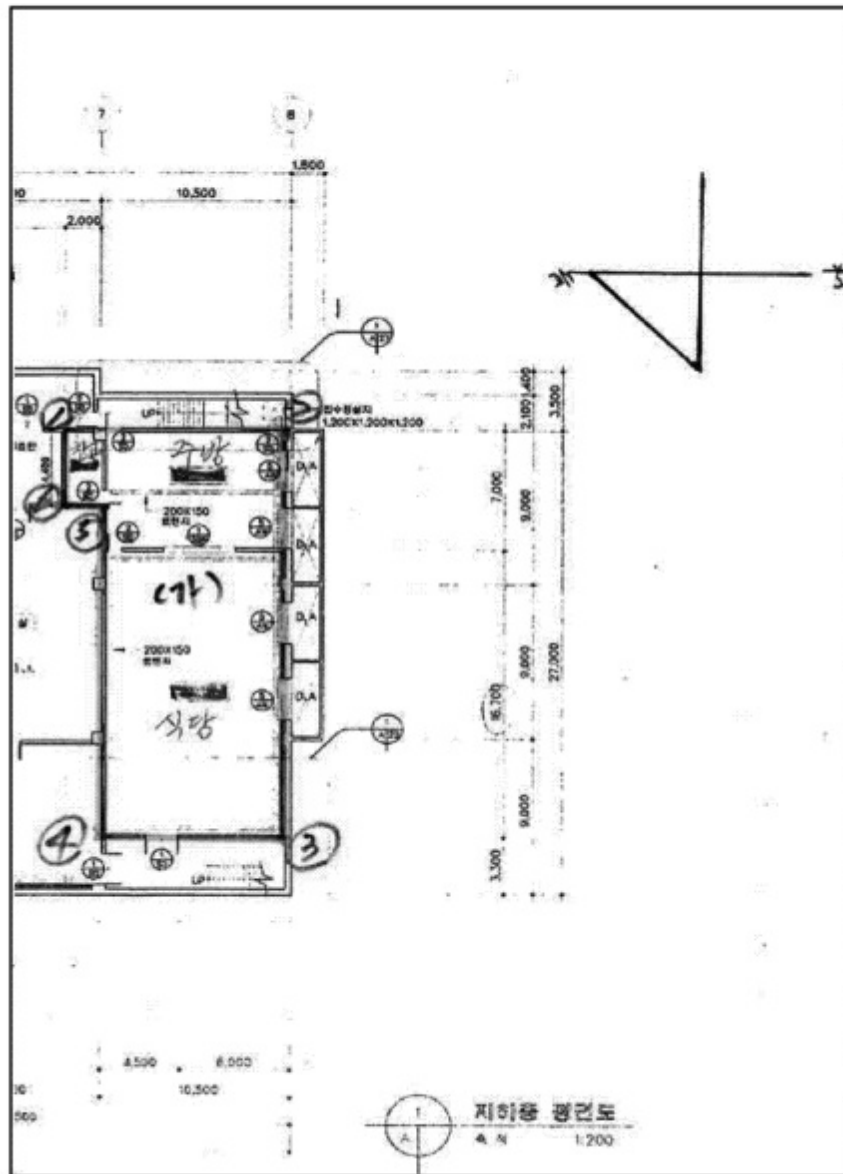
2층 1984.50㎡ 운수시설(항만시설)

3층 54㎡ 운수시설(항만시설)

지층 733.50㎡ 운수시설(항만시설)

중 지층 733.50㎡ 운수시설(항만시설)

도면



1) 상가건물 임대차보호법 제10조의 형식과 내용을 전체적으로 살펴보면, 같은 법의 적용을 받는 임대차계약에 있어서 기간 만료에 따른 계약 종료를 저지하는 사유로서 '계약갱신 요구'(제10호 제1항)와 '묵시적 갱신'(제10조제4항)은 엄연히 구분되는 것이다. 그런데 원고가 위 두 가지 사유를

분명하게 구분하여 주장하고 있지는 아니한바(소장 제5, 6면 참조), 위 두 조항을 모두 언급하며 계약갱신이 이루어졌음을 주장하는 이상 이를 전체적으로 살펴본다.