

인천지방법원 2019. 2. 15 선고 2018가단201329(본소), 2018가단235735(반소) 판결
[임차권존재확인 · 건물명도(인도)]

재판경과

인천지방법원 2020. 12. 15 선고 2019나54453(본소), 2019나54460(반소) 판결

인천지방법원 2019. 2. 15 선고 2018가단201329 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김한길

피고(반소원고) B사

소송대리인 변호사 김봉석

변론 종결 2018. 12. 21.

판결 선고 2019. 2. 15.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 합하여 그 2/3는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각

부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

- 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 112,973,175원 및 2018. 10. 1.부터 이 사건 소변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2018. 10. 1.부터 이 사건 임대차기간 만료일인 2018. 12. 31.까지 매월 12,552,575원을 지급하라.
- 반소 : 주문 제1항 및 원고는 피고에게 2018. 1. 1.부터 별지 목록 기재 부동산 인도완료일까지 연 25,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소 및 반소에 관하여 함께 본다.

1. 인정사실

가. 임대차계약의 체결

원고는 2016. 12. 22. 피고와 인천 강화군 C 소재 D(별지 목록 기재 부동산으로서무허가 건물이다.

이하 '이 사건 찻집'이라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건

임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 당시 피고의 대표자는 주지 E(F 스님)이었고, 2017년경 피고의 대표자가 변경되었다.

○ 제3조 (임대기간명시)

2017. 1. 1. ~ 2017. 12. 31.(12개월)

위 임대기간이 만료되면 본 계약은 임대료에 1년 연장하기로 한다.

○ 제4조 (임대료 납부와 계약해지)

임대료 : 25,000,000원

위 기재된 임대료 중 계약 당일 피고에게 25,000,000원을 납부하고 계약을 체결한다.

1. 임대료는 원고와 피고가 매년 합의하여 인상 조정한다.

○ 제11조 (임대차 계약 만료시)

1. 임대차계약 만료 3개월 전에 원고는 피고에게 재계약 의사를 전달하여야 한다.

1. 피고가 원고에게 재계약 통보를 할 경우 지정된 계약일(만료 2개월 전)에 연 임대료 총액 10% 이상 금액으로 임대차계약을 체결한다.

1. 만약 이를 어길 경우 임대차재계약 의사가 없는 것으로 간주하고, 계약기간 만료 후 모든 권리는 피고에게 귀속된다.

○ 특약

제1조 : 원고는 임차한 D을 전통다원 용도로 사용하여야 하며 전통다원에서 판매할 수 있는 것은 전통차(녹차, 국화차, 쌍화차 등)와 커피 및 연근빵과 팔빙수 등으로 한정한다. 또한 원고는 피고의 승낙 없이 전통다원에서 잡화물을 판매할 수 없으며, 전통다원 외부에 어떠한 물건도 진열할 수 없다.

제2조 : 만약 원고가 위 사항과 특약 제1항을 위반하면 이 사건 계약은 피고의 통보에 의하여 자동 해지되며 계약 해지 후 원고는 3일 안에 본 매장에 있는 물품을 피고에게 인계하지 않고 철거한다. 이때 원고의 임대료는 자동으로 피고에게 귀속되며 이로 인하여 원고는 피고에게 민·형사상의 이익을 제기하지 않는다.

나. 원고와 피고 사이의 해지 및 반박 통지 등

1) 피고는 2017. 11. 20. 원고에게 '이 사건 임대차계약은 2017. 12. 31.을 기한으로 종료된다.'는 내용의 B사 중장기 발전계획에 따른 토지, 건물 임대계약 종료안내문을 보냈다.

2) 이에 대하여 원고는 2017. 11. 29. 피고에게 '원고가 2014. 4. 18.부터 매년 임대차계약을 체결하였고, 2014. 4. 18. 임대차계약 체결 당시 인테리어 등 제반비용으로 86,950,000원이 소요되었으며, 최소한 상가임대차보호법상 5년간 임대차기간을 보호해주어야 한다.'는 등의 내용이 포함된 통고서를 보냈다.

3) 피고는 2017. 12. 22. 원고에게 '피고의 이 사건 임대차계약 기간 종료로 인한 인도에 관한 거부는 그 사유가 타당하지 않고, 원고에게 이 사건 임대차계약의 특약사항 위반사실도 고지하면서, 원고가 기한 내에 인도를 하지 않을 경우 단전, 단수 조치를 취할 것이다.'라는 내용의 서류를 보냈다.

다. 임대료 지급 등

1) 원고는 위 나.항과 같은 다툼이 있는 상황에서 2017. 12. 29. 피고에게 2018년임대차계약의 1년 임대료조로 27,500,000원을 입금하였다.

2) 피고는 2018. 1. 2. 원고에게 '2018년 임대차계약을 체결한 사실이 없음에도 원고가 임의로 27,500,000원을 입금한 후 반환 계좌번호를 알려주지 않아 이를 반환하지 못하고 있고, 피고가 원고에게 3차례에 걸친 계약해지 등 통보를 하였으며, 2018. 1. 1.오전 11시를 기하여 단전 · 단수조치를 하였고 폐쇄조치를 하였다'는 내용의 서류를 보냈다.

라. 단전 · 단수조치 등

1) 피고가 2018. 1. 1.부터 이 사건 찻집에 단전 · 단수조치를 취하였고, 입구 부분에 기왓장 등으로 막고, '당분간 휴업합니다'라는 안내문을 부착해 두었다.

2) 원고는 2018. 1. 1.부터 현재까지 이 사건 찻집을 운영하고 있지 않다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 2, 갑 제3 내지 5호증, 갑 제6호증의 1 내지 3, 갑 제7호증, 갑 제9호증의 1, 2, 을 제7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 본소로서 아래와 같이 주장한다.

- 1) 원고는 2016. 12. 22. 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 이 사건 임대차계약이 만료되면 1년 연장하기로 약정하였고, 이에 따라 원고는 10% 인상된 임대료 27,500,000원을 피고에게 이체하였으므로 이 사건 임대차계약은 1년 연장되었다.
- 2) 원고는 피고가 주장하고 있는 특약사항을 위반한 적이 없고, 이 사건 찻집에서 전통차 외에 그림과 도자기 판매 등은 전 주지 스님의 동의를 받고 판매하여 이 사건 임대차계약의 해지사유도 없을 뿐만 아니라, 피고에게 원고의 계약갱신요구를 거절할 정당한 사유가 없다.
- 3) 그럼에도 피고가 2018. 1. 1.부터 이 사건 찻집에 단전·단수조치를 하고 출입을 막아서 원고의 영업을 방해하였다. 원고의 2016년 및 2017년도 매출액을 기준으로 한월 평균 매출액에서 비용 30%를 공제한 월 평균 수입은 12,552,575원 상당이다. 따라서 피고는 원고에게 2018. 1. 1.부터 2018. 9. 30.까지 손해배상금으로 112,973,175원 및 2018. 10. 1.부터 2018년 임대차계약 만료일인 2018. 12. 31.까지 월 12,552,575원의 비율로 계산한 손해배상금을 지급하여야 한다.

나. 피고의 주장

피고는 반소로서 아래와 같이 주장한다.

- 1) 이 사건 임대차계약의 당사자는 원고가 아니라, 소외 G로서 원고는 이 사건 소의 원고적격이 없다.
- 2) 이 사건 임대차계약은 2017. 12. 31. 기간만으로 종료되었고, 이 사건 임대차계약서에 임대차기간 1년 자동연장에 관한 기재는 오표시로서 원고와 임대차기간을 자동연장하기로 합의한 사실이 없다.
- 3) 가사 이러한 임대차기간 연장에 관한 합의가 있었다고 하더라도 이는 이 사건 임대차계약의 중요부분에 관한 착오로서 원고는 2017. 11. 20.자 통지로서 이를 취소하였고, 착오취소가 인정되지 않는다고 하더라도 임대차기간 연장에 관한 기재 내용은 자동연장에 따른 피고의 임대차기간 연장 의무를 규정한 것이 아니라 계약 당사자 사이에 합의가 이루어져야 연장을 할 수 있다는 것으로 피고에게 임대차기간을 연장해 주어야 할 의무가 있다고도 볼 수 없다.
- 4) 나아가 원고가 이 사건 찻집에서 전통차가 아닌 잡화물을 팔았는데, 이는 이 사건 임대차계약의

특약사항을 위반한 것으로 위 특약사항에 따라 피고는 원고에게 이사건 임대차계약의 해지 통지를 하였고, 이 사건 임대차계약은 해지되었다.

5) 따라서 이 사건 임대차계약의 기간이 연장되었음을 전제로 하는 원고의 본소청구는 이유 없고, 원고는 피고에게 이 사건 찻집을 인도하고, 2018. 1. 1.부터 이 사건 찻집 인도완료일까지 연 25,000,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

3. 본소 및 반소에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약 기간만료 여부(자동연장 여부)에 관한 판단

이 사건 임대차계약의 기간연장에 관한 증거로는 처분문서인 이 사건 임대차계약서(갑 제1호증)가 있다. 즉, 이 사건 임대차계약서 제3조에 '위 임대기간이 만료되면 본계약은 임대료에 1년 연장하기로 한다.'고 규정되어 있는 사실은 앞에서 본 바와 같다.

처분문서의 진정성립이 인정되는 이상 법원은 반증이 없는 한 그 문서기재 내용에 따른 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하나, 처분문서라 할지라도 그 기재내용과 다른 특별한 명시적, 묵시적 약정이 있는 사실이 인정될 경우에는 그 기재내용과 다른 사실을 인정할 수도 있고, 또 작성자의 법률행위를 해석함에 있어서도 경험칙과 논리칙에 어긋나지 않는 범위 내에서 자유로운 심증으로 판단할 수 있다(대법원 1991.7. 12. 선고 91다8418 판결 등 참조).

살피건대, 위 각 증거 및 을 제1, 2호증, 을 제4호증의 1, 2, 을 제5호증의 1 내지 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 1 원고는 비록 임차인의 명의로 소외 G로 되어 있으나, 피고와 2013. 11. 25. 최초로 임대차기간을 2014. 4. 18.부터 2014. 12. 31.로 정하여 임대차계약을 체결한 이후 해당 임대차계약 만료일 무렵에 매년 새롭게 1월 1일부터 12월 31일까지로 임대차기간을 1년으로 명시하여 새로운 계약을 체결하여 온 점, 2 2015. 12. 14. 체결한 2016년 임대차계약의 임대차계약서부터 이 사건 임대차계약서의 제11조 및 특약사항 제1, 2조와 동일한 내용의 조항이 포함된 점, 3 그럼에도 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 임대차계약서 제11조에 따라 연 임대료 총액 10% 이상의 금액으로 임대차계약을 체결하지 않고, 원고와 피고가 다시 동일한 연 임대료 25,000,000원으로 정하여 이 사건 임대차계약을 체결한 점, 4 피고가 2017.

11. 20.경 원고에게 이 사건 임대차계약 종료 등을 통지하자, 원고가 이 사건 임대차계약의 기간 연장 합의에 관하여 주장하지 않고, '최소한 상가임대차보호법상 5년을 보호해 주어야 한다.'는 등의 사유만을 주장한 사정에 비추어 보더라도, 원고도 당시까지 이 사건 임대차계약 기간 자동연장에 관한 조항을 인식하지 못하였던 것으로 보이는 점, 5 원고는 민법 제635조 내지 636조에 따라 임대인인 피고는 적어도 임대차기간 종료 전 6개월 전에 해지통고를 하여야 한다고 주장하나, 이 사건 임대차계약은 기간이 1년으로 정하여진 임대차계약으로서 위 규정이 적용되지 아니하는 점 등을 종합하여 보면, 비록 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약서 제3조에 기간 연장에 관한 규정의 기재가 있으나, 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 임대차기간을 자동으로 1년 연장하기로 약정하였다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

나. 원고의 본소청구(손해배상 청구)에 관한 판단

원고는 앞에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약의 임대기간이 1년 연장되었음을 전제로 1년 동안 이 사건 찻집을 운영하지 못하게 됨에 따른 손해배상을 구하고 있으나, 위 가.항에서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약의 임대기간이 1년 자동 연장되었다고 볼 만한 증거가 없는 이 사건에 있어서 위 손해배상 청구는 나머지 점에 관하여 살펴 볼 필요 없이 이유 없다(비록 원고가 2014년부터 매년 1년 단위로 이 사건 찻집의 임대차계약을 체결해 오면서 2018년 임대차계약도 체결할 수 있으리라고 기대하였다고 하더라도, 피고에게 법적으로 임대차계약을 계속적으로 체결할 의무가 있다거나 원고가 주장하는 해당 손해를 배상할 책임이 있다고는 할 수 없다).

다. 피고의 반소청구(이 사건 찻집 인도 및 부당이득금 반환 청구)에 관한 판단

1) 이 사건 찻집 인도 청구

위 인정사실 및 위 가.항에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2017. 12. 31. 임대차기간 만료로 종료되었다고 할 것이므로, 원고는 피고에게 이 사건 찻집을 인도할 의무가 있다.

2) 부당이득금 반환 청구

피고는 앞서 본 바와 같이 2018. 1. 1.부터 임대료 상당의 부당이득금 반환청구를 하고 있으나, 법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어이득이라 함은 실질적인 이익을

의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익을 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지이다.

원고가 2018. 1. 1.부터 이 사건 찻집을 운영하고 있지 않은 사실은 앞에서 본 바와 같고, 달리 원고가 이 사건 임대차계약 종료 이후에 실질적으로 이 사건 찻집을 점유·사용함으로써 이득을 얻고 있다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 차임 상당의 부당이득금을 구하는 피고의 이 부분 청구는 이유 없다.

라. 소결론

따라서 원고는 피고에게 이 사건 찻집을 인도하여야 한다.

4. 결론

그렇다면 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 이 사건 본소청구 및 피고의 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김연주

