

전주지방법원 군산지원 2024. 10. 8 선고 2024가단50214(본소), 2024가단51767(반소) 판결
[임차권존재 확인 청구 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 변호사 우관수

피고(반소원고) 학교법인 B

소송대리인 법무법인 연

담당변호사 정용, 김형진

변 론 종 결 2024. 6. 4.

판 결 선 고 2024. 10. 8.

주 문

- 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
- 원고(반소피고)는 별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 5.1㎡에서 퇴거하고, 피고(반소원고)에게 위 (가)부분 5.1㎡을 인도하라.
- 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
- 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 5.1㎡에 관하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 사이의 2021. 12. 22. 임대차계약에 의한 차임 2,001,000원, 임대차기간 2024. 1. 1.부터 2024. 12. 31.까지 1년으로 된 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.반소: 주문 제2항 기재와 같다.

이 유

본소 및 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. C 주식회사(이하 'C'라 한다)는 2021. 12. 22. 피고와 사이에 별지 목록 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 5.1㎡(이하, '이 사건 임차부분'이라 함)에 관하여 임대차보증금은 없이 차임 월 2,001,000원(부가가치세 포함), 임대차기간 2022. 1. 1.부터 2023. 12. 31.까지 2년으로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다(이하 '갑'은 피고를, '을'은 C를 가리킨다).

제4조(계약의 범위)

1. 본 계약은 을이 갑의 사업장에서 을의 보험금청구 스마트기기의 설치 및 보험금청구 대행서비스 업무를 수행함에 있어 갑과 을간의 업무제휴에 관한 제반 사항을 규정함에 있다.
2. 을은 환자의 보험금청구와 관련해 내원객에게 편의를 제공하고, 고객 서비스 및 병원 이미지 향상에 기여한다.
3. 본 계약에 따라 을이 사용하는 장비 및 서비스 범위는 다음 각 호와 같으며 그 외 구체적인 사항은 갑과 을간의 별도의 협의로 정한다.

가. 장비: 보험금청구 스마트기기(키오스크), 복합기(복사 및 팩스 전송용)

나. 인원 및 자격: 상주 설계사 2인 1조로 하며, 자격은 보험설계사 자격자로 보험설계 및 보상

에 대한 상담 능력을 갖춘 자로 한다.

라. 수행업무: 내원객의 보험관련 민원 및 제증명 발급 업무와 보험금청구 대행업무를 한다.

마. 청구비용: 보험청구 비용과 팩스전송 및 복사 서비스는 무료로 제공한다.

바. 주의사항: 보험가입 권유 및 노골적인 영업 행위 등으로 민원이 월 2회 이상 발생 시 계약 해지 사유가 된다.

제6조(계약기간 및 연장)

1. 계약기간은 2022. 1. 1.~2023. 12. 31.(2년)까지로 한다.

2. 본 계약만료일 1개월 전에 쌍방 간에 계약 내용에 대한 이의제기 및 계약종료 사유가 발생 시 계약을 종료한다.

3. 계약기간 중 성실하게 계약상의 의무이행 시 갑과 을이 상호 협의 하에 계약기간을 연장할 수 있다.

제10조(임차인의 행위 제한)

5. 보험가입 권유 및 회유, 노골적 영업행위

나. 원고는 2022. 12. 2. C와 사이에 포괄적 영업양수도계약을 체결하고 이 사건 임대차계약에 따른 임차인의 지위를 승계하였고, 피고도 이에 동의하였다.

다. 피고는 2024. 1. 9.경 원고에게 임대차기간 만료에 따른 비품철거를 요청하는 내용증명우편을 보냈고, 위 우편이 2024. 1. 10.경 원고에게 송달되었다.

C(보험금청구센터) 임대차계약 기간만료가 도래되어 아래와 같이 통보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

가. 계약내용: 보험금청구센터 운영관리

나. 계약기간: 2022. 1. 1.~ 2023. 12. 31.(2년)

다. 계약금액: 월 2,001,000원-VAT 포함

라. 설치장소: 외래1관 1층(5.1㎡)

라. 피고는 이 사건 임대차계약이 2023. 12. 31. 기간만료로 종료되었다고 주장하며 2023. 12. 13. 새로운 임대차계약 체결을 위한 공개입찰을 진행하였고, 원고도 입찰에 참가하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 아래와 같은 이유로 2024. 12. 31.까지 연장 또는 갱신되었음에도 피고는 임대차계약이 종료되었다고 주장하며 이를 다투고 있으므로 원, 피고 사이에 임대차기간이 2024. 12. 31.로 된 임차권이 원고에게 있다는 확인을 구한다.

- 1) 이 사건 임대차계약은 기간만료 1개월 전까지 쌍방의 이의제기가 없었으므로 같은 계약 제6조 제2항에 따라 자동연장되었다.
- 2) 피고가 원고에게 임대차기간이 만료되기 6개월부터 1개월 전까지 갱신거절의 통지 또는 조건변경의 통지를 하지 않았으므로 이 사건 임대차계약은 상가건물 임대차보호법 제10조 제4항에 따라 존속기간을 1년으로 하여 묵시적으로 갱신되었다.

나. 피고의 주장

- 1) 피고는 원고에게 임대차기간 만료 1개월 전인 2023. 11. 28. 팩스를 통해 임대차계약 해지를 통지하였으므로 이 사건 임대차계약은 제6조 제1항에 따라 2023. 12. 31. 기간만료로 종료하였다.
- 2) 이 사건 임차부분은 임대차를 공시하는 효력이 있는 사업자등록의 대상이 되는 건물이 아니고, 원고는 피고의 병원 내원객들을 위하여 무료로 보험금청구 대행서비스를 제공하였을 뿐 이 사건 임차부분을 영업용으로 사용하지 않았다. 이 사건 임대차계약은 상가건물 임대차보호법의 적용을 받지 아니하여 같은 법 제10조 제4항에 따라 묵시적으로 갱신될 수 없다.
- 3) 설령 이 사건 임대차계약이 민법 제639조에 따라 묵시적으로 갱신될 수 있다고 하더라도 피고는 2024. 1. 10.경 원고에게 계약 만료를 통지함으로써 상당한 기간 내에 이의를 하였다. 따라서 민법에 의하더라도 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 볼 수 없다.
- 4) 이 사건 임대차계약은 새로운 임차인 선정을 위한 공개입찰 절차에 원고가 2023. 12. 13. 입찰신청서를 제출함에 따라 그 무렵 원, 피고의 합의에 따라 종료하였다.

따라서 이 사건 임대차계약은 2023. 12. 31. 종료하였음에도 원고가 이 사건 임차부분을 권원 없이 점유하고 있으므로 원고는 위 임차부분에서 퇴거하고 피고에게 위 임차부분을 인도할 의무가 있다.

3. 본소 및 반소 청구에 대한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료

1) 이 사건 임대차계약 제6조에 따른 자동연장 여부(배척)

위 인정사실에서 알 수 있듯이 이 사건 임대차계약 제6조 제4항이 ‘계약만료일 1개월 전에 쌍방 간에 계약 내용에 대한 이의제기 및 계약 종료 사유가 발생 시 계약을 종료한다’고 정하고 있기는 하나, ① 위 문언 자체로 이의제기가 없을 경우 계약의 효력에 관하여 명시적이고 구체적인 정함이 없는 점, ② 같은 항 후문의 ‘계약종료 사유가 발생 시 계약을 종료한다’는 의미에는 기간만료로 인한 계약종료도 포함되어 있다고 보이는 점, ③ 같은 조 제6항이 ‘계약기간 중 성실하게 계약상의 의무이행 시 갑과 을이 상호 협의 하에 계약기간을 연장할 수 있다’고 정하고 있으므로 계약연장을 위한 당사자의 협의를 예정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약 제6조 제1항이 객관적으로 명백하게 계약만료 1개월 전 쌍방의 이의제기가 없을 시 이 사건 임대차계약을 자동연장 또는 갱신하기로 정한 것이라고 해석하기 어렵다. 따라서 이 사건 임대차계약 제6조 제1항에 따라 이 사건 임대차계약이 자동연장되었음을 전제로 하는 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없어 받아들이지 않는다.

2) 상가건물 임대차보호법에 따른 묵시적 갱신 여부(배척)

가) 상가건물 임대차보호법은 제1조에서 ‘이 법은 상가건물 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정하여 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다’고 정하고 있고, 상가건물 임대차보호법 제2조 제1항 본문은 ‘이 법은 상가건물(제3조 제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다’고 정하고 있으며, 제3조 제1항은 ‘임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 부가가치세법 제8조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다’고 정하고 있다.

이러한 상가건물 임대차보호법의 목적과 위 규정에 비추어 보면, 상가건물 임대차보호법이 적용되는 상가건물의 임대차는 사업자등록의 대상이 되는 건물로서 임대차목적물인 건물을 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용하는 임대차를 가리킨다고 보아야 한다. 상가임대차법이 적용되는 상가건물에 해당하는지 여부는 공부상 표시가 아닌 건물의 현황용도 등에 비추어 영업용으로 사용하느냐에 따라 실질적으로 판단하여야 한다. 단순히 상품의 보관제조가공 등 사실행위만이 이루어지는 공장창고 등은 영업용으로 사용하는 경우라고 할 수 없지만, 그곳에서 그러한 사실행위와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어진다면 상가임대차법의 적용대상인 상가건물에 해당한다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2009다40967 판결 참조).

나) 위 인정사실, 앞서 든 증거들에다가 갑 제19호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 을 제3호증의 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고는 이 사건 임차부분을 영업용으로 사용하였다고 보기 어려우므로 이 사건 임대차계약에는 상가건물 임대차보호법이 적용되지 않는다. 따라서 이 점을 전제로 하는 원고의 묵시적 갱신 주장은 받아들이지 않는다.

① 이 사건 임차부분은 병원 1층의 통로에 위치하는데 원고는 이곳에 간이부스를 차려놓고 병원 내원객들의 보험금청구를 무료로 대행하는 서비스를 제공하였다.

② 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 임대차의 목적을 ‘보험금청구서비스 대행’이라는 내원객 편의제공에 한정하였고(제4조), 해당 비용은 무료로 하되(제4조 마.항), 보험가입 권유 및 노골적 영업행위를 금지하여 이를 계약해지 사유로 명시하였다(제4조 바.항, 제10조).

③ 원고가 비록 이 사건 임차부분에서 보험금청구대행서비스 및 상담을 통해 수집한 고객정보를 기초로 보험계약 체결에 이르기도 하였으나 보험계약 체결 등에 관한 영리행위 자체는 원고의 본점소재지 등 다른 영업장소에서 이루어진 것으로 보인다.

④ 원고는 이 사건 임차부분을 사업장으로 하여 부가가치세나 법인세 신고를 위한 사업자등록을 하지 않았다. 이러한 점은 원고가 이 사건 임차부분에서 영업활동을 하지 않았음을 추정하게 하는 사정이다.

3) 민법에 따른 묵시적 갱신 여부(배척)

원고는 명시적으로 이 사건 임대차계약이 민법 제639조에 따라 묵시적으로 갱신되었다는 주장을 하지는 않았으나, 원고의 주장 속에 위와 같은 주장이 포함되어 있는 것으로 설향하여 살펴본다. 원고가 이 사건 임대차계약의 종료를 다투며 2023. 12. 31. 이후로도 이 사건 임차부분을 계속하여 사용수익한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 2024. 1. 10.경 피고로부터 임대차기간 만료에 따른 비품철거를 요청하는 내용증명우편을 송달받은 사실은 앞서 인정한 것과 같으므로, 피고는 이 사건 임대차계약의 기간 만료 후 상당한 기간 내에 임대차계약의 묵시적 갱신에 이의하였다고 볼 수 있다. 따라서 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되지 않고 2023. 12. 31. 기간만료로 종료하였다. 이 점을 지적하는 피고의 주장은 이유 있다.

나. 원고의 인도의무 등

결국 이 사건 임대차계약은 2023. 12. 31. 기간만료로 종료되었으므로 원고와 피고 사이에서 이 사건 임대차계약에 따른 임차권이 존재한다는 확인을 구하는 원고의 주장은 이유 없다. 원고는 이 사건 임차부분을 점유할 권원이 없으므로 이 사건 임차부분에서 퇴거하고, 피고에게 위 임차부분을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 백소영

별지