

창원지방법원 진주지원 2021. 2. 10 선고 2020가단31582(본소), 2020가단33434(반소) 판결
[임차권확인 · 임차권 확인 등]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 정승일

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 변호사 김민오

변론 종결2021. 1. 13.

판결 선고2021. 2. 10.

주 문

1. 진주시 C 소재 D대학교 생활관(E동) 임대형 민자사업 부속시설에 관하여 원고(반소피고)에게 임차권이 존재하지 않음을 확인한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게, 별지 목록 기재 부동산 표시 1. 건물의 1층 중 별지 도면 1. 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 147.33m², 같은 도면 1. 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 10m², 같은 도면 1. 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 10m², 같은 도면 1. 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 41.91m², 별지 목록 기재 부동산 표시 1. 건물의 2층 중 별지 도면 2. 표시 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내(마) 부분 718.33m², 별지 목록 기재 부동산 표시 2. 건물의 1층 중 별지 도면 3. 표시 25, 26, 27, 28, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내(바) 부분 39.70m²를 각 인도하라.
3. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용은 각자 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 진주시 C 소재 D대학교 생활관(E동) 임대형 민자사업 부속시설에 관하여, 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 2020. 3. 1.부터 2025. 2. 28.까지 임차권이 존재함을 확인한다.

반소 : 주문 제1항 및 원고는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게, 별지 목록 기재 부동산 표시 1. 건물의 1층 중 별지 도면 1. 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 147.33m², 같은 도면 1. 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내(나) 부분 10m², 같은 도면 1. 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 10m², 같은 도면 1. 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 41.91m², 별지 목록 기재 부동산 표시 1. 건물의 2층 중 별지 도면 2. 표시 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마) 부분 718.33m², 별지 목록 기재 부동산 표시 2. 건물의 1층 중 별지 도면 3. 표시 25, 26, 27, 28, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내(바) 부분 39.70m²를 각 인도하고, 2020. 2. 29.부터 위 (가), (나), (다), (라), (마), (바) 부분(이하 '이 사건 부속시설'이라 한다)의 인도완료일까지 연 69,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. F는 2015. 1. 5. 주식회사 G와 사이에 D대학교 생활관에 있는 이 사건 부속시설에 관하여 임대차계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

○ 계약기간

2015. 3. 1.부터 2020. 2. 28.까지 5년간, 단 계약기간 만료 1개월 전까지 쌍방 중 어느 일방의 서면에 의한 계약해지 통보가 없는 경우 계약기간은 5년식 자동연장된다(학교측의 승인이 있는 경우에 한함).

○ 시설사용료

을1) 은 이 사건 부속시설 임대료 69,000,000원(부가가치세 별도)을 연 단위로 매년 계약개시월 전월 25일에 갑2) 이 지정하는 계좌로 납부하여야 한다.

나. 원고는 2016. 8. 16. F의 이 사건 계약상 임차인의 지위를 승계하였고, 주식회사 G는 이에 동의하였다.

다. 피고는 2018. 2. 21. 주식회사 G의 이 사건 계약상 임대인의 지위를 승계하였고, 원고는 이에 동의하였다.

라. 원고는 2019. 8. 8.경 피고에게 이 사건 계약의 연장을 요구하였고, 피고는 2019. 8. 27.

D대학교 총장에게 원고의 이 사건 계약의 연장 요구에 대한 검토를 요청하였는데, D대학교는 2019. 12.경 이 사건 계약 연장을 불승인하였다.

마. 피고는 2020. 1. 30. 원고에게 이 사건 계약기간이 2020. 2. 29. 만료될 것임을 통보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

피고는 이 사건 계약 만료 1달 전에 원고에게 이 사건 계약해지 통보를 한 사실이 없으므로, 이 사건 계약은 자동으로 연장되었다.

나. 피고

이 사건 계약의 자동연장 조항은 D대학교 측의 승인이 있을 것을 조건으로 하는바, D대학교에서 이 사건 계약 연장을 불승인하였으므로 이 사건 계약은 기간만료로 종료되었다. 원고는 피고에게 이 사건 부속시설을 인도할 의무가 있고, 이 사건 부속시설을 계속 점유하고 있으므로 기간만료 다음 날인 2020. 2. 29.부터 이 사건 부속시설의 인도완료일까지 차임 상당 부당이득을 지급할 의무가 있다.

3. 본소청구에 관한 판단

이 사건 계약은 학교 측의 승인이 있을 경우에만 자동으로 연장되는 사실, D대학교는 이 사건 계약의 연장을 불승인한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 계약은 기간만료로 종료되었다고 할 것이다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 임차권 부존재 확인 및 인도 청구 부분

이 사건 계약이 기간만료로 종료되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 사건 부속시설에 대한 임차권은 존재하지 않고, 원고가 이에 대하여 다투고 있으므로 그 확인의 이익도 있다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 부속시설을 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환 청구 부분

법률상의 원인 없이 이득 하였음을 이유로 한 부당이득 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약 종료 이후에도 임차목적물을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익을 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지인바(대법원 2003. 4. 11. 선고 2002다59481 판결, 대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 이 사건 계약 종료 이후에도 이 사건 부속시설을 사용·수익하여 실질적인 이득을 얻었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 부당이득 반환의무는 인정되지 아니한다.

[원고는 이 사건 부속시설 중 편의점은 D대학교 측의 요구로 운영하였다고 자인하고 있다. 그러나 이 사건 계약은 헬스장, 편의점, 세탁실, 복사실, 당구장 전체를 임차하는 내용의 계약인 점, 원고가 편의점 외에 다른 부속시설을 운영하였다고 볼 증거가 없는 점, 설령 원고가 나머지 부속시설을 운영하였다고 하더라도 그중 가장 수익이 많이 발생할 것으로 예상되었던 헬스장3)의 경우 D대학교 측에서 휴장 권고를 하였을 뿐만 아니라 코로나 바이러스의 확산으로 수차례 집합금지 행정명령이 내려졌다고 보이는 점 등을 종합해 보면, 원고가 이 사건 부속시설 중 편의점을 운영하였다고

하더라도 이를 두고 원고가 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 이 사건 부속시설을
사용·수익하였다고 인정할 수 없다.]

5. 결론

피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 본소청구 및 피고의 나머지
반소청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사김승현

별지

- 1) F를 의미한다.
- 2) 주식회사 G를 의미한다.
- 3) 원고는 F로부터 이 사건 부속시설 중 헬스장을 5억 5,000만 원에, 편의점을 1억 원에
매수하였다(갑 제2호증의 1, 2)