

청주지방법원 2017. 3. 23 선고 2016나14110(본소), 2016나14127(반소) 판결 [임차권존재 확인
청구의 소 · 건물인도 등]

재판경과

청주지방법원 2017. 3. 23 선고 2016나14110(본소), 2016나14127(반소) 판결

청주지방법원 2016. 10. 19 선고 2016가단105176 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인A

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인재단법인 청주교구천주교회유지재단

변론 종결 2017. 2. 23.

판결 선고 2017. 3. 23.

제1심판결 청주지방법원 2016. 10. 19. 선고 2016가단105176(본소), 2016가단106926(반소)

판결

주 문

1. 제1심판결 중 반소에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 323,154,833원에서 2016. 6. 11.부터 별지 목록 기재
건물의 인도완료일까지 월 6,500,000원의 비율에 의한 금원을 공제한 나머지 금원을 지급받음과
동시에, 피고(반소원고)에게

1) 별지 목록 기재 건물을 인도하고,

2) 별지 목록 기재 건물에 관하여 청주지방법원 2013. 6. 12. 접수 제78340호로 마친

전세권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 기각한다.

2. 원고(반소피고)의 본소에 관한 항소를 기각한다.

3. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 9/10는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1.의 가. 1)항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다) 사이에 별지 목록 기재 건물에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하고 월 차임을 6,500,000원으로 하는 임대차계약관계가 존재함을 확인한다.

나. 반소 : 원고는 피고로부터 323,154,833원(700,000,000원 - 376,845,167원)에서 2016. 6.

11.부터 별지 목록 기재 건물의 인도 완료일까지 월 11,770,000원의 비율에 의한 금원을 공제한

나머지 금원을 지급받음과 동시에, 피고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하고, 별지 목록 기재 건물에

관하여 청주지방법원 2013. 6. 12. 접수 제78340호로 마친 전세권설정등기의 말소등기절차를

이행하라(피고는 2017. 1. 12.자 항소취지 및 원인 변경신청서를 통하여 반소 청구를 확장하였다).

2. 항소취지

가. 원고 : 제1심판결의 본소에 관한 부분을 취소하고, 본소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

제1심판결의 반소에 관한 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소 청구를 기각한다.

나. 피고 : 제1심판결의 반소에 관한 부분을 반소 청구취지 기재와 같이 변경한다.

이 유

1. 기초사실

본소와 반소를 함께 본다.

가. 원고는 2012. 11. 28. 소외 B와 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 상가'라고 한다)에 관하여 임대차기간을 2013. 4. 10.부터 2016. 4. 9.까지, 보증금을 7억 원, 차임을 650만 원으로 정하여 임대차하기로 하는 임대차계약(이하 '1차 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 B는 1차 임대차계약 후 원고의 입주가 2개월 가량 늦어지자 구두로 임대차기간을 2013. 6. 11.부터 2016. 6. 10.까지로 변경하기로 합의하였다. 또한, 원고는 이 사건 상가에 관하여 청주지방법원 2013. 6. 12. 접수 제78340호로 전세금을 7억 원, 존속기간을 2013. 6. 11.부터 2016. 6. 10.까지로 하는 원고 명의의 전세권설정등기(이하 '이 사건 전세권설정등기'라고 한다)를 마쳤다.

다. 피고는 2014. 12. 26.경 B로부터 이 사건 상가를 증여받아 소유권이전등기를 마친 다음 2015. 1. 9. 원고와 이 사건 상가에 관하여 차임과 보증금을 1차 임대차계약과 동일한 조건으로 하고, 임대차기간 역시 2013. 4. 10.부터 2016. 4. 9.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 특약으로 1차 임대차계약서상의 모든 권리·의무를 그대로 승계하되, 다만 임대료, 관리비, 부가가치세 등의 입금은행 계좌만 피고의 계좌로 변경하였다.

마. 한편, 피고는 2016. 1. 28. 원고에게 이 사건 임대차계약이 2016. 4. 9. 기간만으로 종료됨을 통보하는 취지의 내용증명우편을 보냈고, 이에 대하여 원고는 2016. 3. 7. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하는 내용증명우편을 발송하여 그 다음날 피고에게 도달하였다.

바. 이후 피고는 2016. 4. 5. 원고에게 같은 달 9.까지 임대료 30%를 인상하는 조건으로 이 사건

임대차계약을 갱신할지 여부를 알려달라는 내용의 내용증명우편을 보냈고, 원고는 2016. 5. 4. 종전과 동일한 조건의 임차권존재 확인을 구하는 이 사건 본소를 제기하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 6호증, 을 제1호증의 1, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고의 본소 청구원인

이 사건 임대차계약은 1차 임대차계약과 별개의 새로운 계약으로서 2015. 1. 9. 체결되었으므로, 구 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것) 부칙 제2조에 따라 동법의 적용을 받는다 할 것이다. 그런데 원고는 위 구 상가건물임대차보호법에 따라 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하였으므로 이 사건 임대차계약은 갱신되어 현재까지 존속하고 있다. 이에 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약 관계가 존재한다는 확인을 구한다.

나. 피고의 반소 청구원인

이 사건 임대차계약은 원고와 피고가 1차 임대차계약의 권리와 의무를 그대로 승계하기로 하는 계약이다. 따라서 1차 임대차계약이 체결된 2012. 11. 28.에 시행되던 구 상가건물임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것)이나 민법의 적용이 문제될 수 있을 뿐, 구 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것)이 적용될 수 없다. 그런데 이 사건 임대차계약은 임대차보증금 액수가 7억 원으로 구 상가건물임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것)의 적용대상이 아니므로, 원고에게는 임대차계약의 갱신요구권이 없다.

한편, 원고는 임대료 인상을 조건으로 한 피고의 계약 갱신 청약에 대하여 임대료에 변동이 없는 이 사건 임대차계약의 확인을 구하는 본소를 제기함으로써 갱신 거절의 의사를 명백히 하였으므로, 이 사건 임대차계약은 2016. 6. 10. 기간 만료로 종료되었다. 이에 피고는 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로 원고에 대하여 이 사건 상가의 인도와 이 사건 전세권설정등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

3. 원고에게 상가건물임대차보호법 상의 계약갱신요구권이 인정되는지 여부

가. 관련 법령

■ 구 상가건물임대차보호법 (2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것)

제2조(적용범위)

③ 제1항 단서에도 불구하고 제10조 제1항, 제2항, 제3항 본문 및 제10조의2는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

제10조(계약갱신 요구 등)

① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. <이하 생략>

부칙

제2조(일반적 적용례)

이 법은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

■ 구 상가건물임대차보호법 (2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정되기 전의 것)

제2조(적용범위)

① 이 법은 상가건물(제3조 제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.

■ 구 상가건물임대차보호법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25036호로 개정되기 전의 것)

제2조(적용범위)

① 「상가건물 임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 보증금액"이라 함은 다음 각 호의 구분에 의한 금액을 말한다.

4. 그 밖의 지역 : 1억 5천만 원

② 법 제2조 제2항의 규정에 의하여 보증금 외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월 단위의 차임액으로

한다.

③ 법 제2조 제2항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이라 함은 1분의 100을 말한다.

■ 현행 상가건물임대차보호법

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)

① 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위
2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위
3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위
4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

나. 구 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것)의 적용 여부

1) 앞서 본 기초사실에서 알 수 있는 바와 같이 이 사건 임대차계약의 보증금, 차임, 임대차기간 및 임차목적물이 1차 임대차계약의 그것과 완전히 동일한 반면, 상가의 소유권이 변동된 점을 감안하여 임대인을 피고로 변경한 것에 불과한 점, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약의 특약사항으로 1차 임대차계약상의 모든 권리의무를 쌍방이 승계하기로 약정하였던 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건

임대차계약은 피고가 1차 임대차계약상 임대인인 B의 지위를 승계하되 원고가 이를 승낙하는 내용의 약정에 불과하여 1차 임대차계약과는 별개의 계약이라고 할 수 없다. 따라서, 이 사건 임대차계약은 구 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것) 부칙 제2조에서 정한 "동법 시행 후 최초로 체결된 임대차계약이나 갱신되는 임대차계약"으로 볼 수 없으므로, 위 법의 적용대상이 되지 않는다.

2) 이에 대하여 원고는 B가 이 사건 상가의 소유권을 상실함으로써 1차 임대차계약의 목적 달성이 불가능하게 되어 합의해지되었고, 원고와 아무런 법률관계가 없던 피고가 본인의 자발적 의사에 따라 이 사건 임대차계약을 체결함으로써 새로이 임대차관계를 창설한 것이므로, 위 법이 적용되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 임대인 지위의 양도는 임대인과 신소유자와의 계약만으로써 그 지위를 양도할 수 있는 것으로 이에 대하여 임차인이 원하지 않을 경우 이의를 제기함으로써 임대차관계의 구속을 면할 수 있을 뿐이고(대법원 1998. 9. 2. 98마100 결정 참조), 임대차계약상의 임대인이 부동산의 소유권을 제3자에게 이전하였다고 하더라도 임차인이 계속하여 위 부동산을 사용·수익할 수 있는 한 위와 같은 사유만으로는 임대차계약이 바로 이행불능이 되는 것은 아니라 할 것이다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다38325 판결 참조).

위와 같은 법리에 비추어 볼 때, B가 이 사건 상가의 소유권을 피고에게 이전하였다는 사정만으로는 1차 임대차계약이 당연히 해지되었다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 달리 원고와 B 사이에 1차 임대차계약의 합의해지가 있었음을 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 상가에 대한 소유권을 이전받기 전 이미 원고가 이 사건 전세권설정등기를 경료함으로써 상가의 양수인인 피고에 대하여 대항력을 가지고 있었던 이상, 이 사건 임대차계약은 피고의 임대인 지위 승계를 원고가 승낙한 약정이라고 봄이 상당하다.

다. 구 상가건물임대차보호법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25036호로 개정되기 전의 것)의 적용 여부

이 사건 임대차계약에서 정한 보증금이 7억 원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 구 상가건물임대차보호법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25036호로 개정되기 전의 것) 제2조

제1항 제4호에서 정한 보증금액 1억 5,000만 원을 초과함은 계산상 명백하므로, 이 사건 임대차계약은 구 상가건물임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항에 따라 위 법의 적용도 받지 않는다. 따라서 원고로서는 피고를 상대로 구 상가건물임대차보호법에서 정한 계약갱신요구권을 행사할 수 없다.

4. 이 사건 임대차계약의 종료 및 원상회복에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료

앞서 본 바와 같이 원고와 소외 B가 1차 임대차계약을 체결한 이후 임대차기간을 2013. 6. 11.부터 2016. 6. 10.까지로 변경하기로 합의하였고, 원고와 피고가 1차 임대차계약상의 권리·의무를 승계하기로 한 이상, 이 사건 임대차계약의 종기는 2016. 6. 10.로 봄이 상당하다. 그런데 피고가 2016. 1. 28. 원고에게 기간만료를 이유로 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하였고, 2016. 4. 5. 재차 같은 이유로 임대차계약의 해지를 통보하면서 임대료 인상을 조건으로 임대차계약 갱신 의사를 표시하였으며, 이후 원고와 피고 사이에 새로운 임대차계약의 체결에 관한 합의가 이루어지지 않았던바, 이 사건 임대차계약은 2016. 6. 10. 기간만료로 종료되었다.

나. 원상회복의무의 발생

따라서 원고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로, 피고로부터 임대차보증금을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 상가를 인도하고 이 사건 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고가 반환할 임대차보증금의 산정

1) 전부금의 공제 살피건대, 을 제1호증의 1, 을 제6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고의 채권자인 새청주신용협동조합(이하 '새청주신협'이라 한다)이 2014. 5. 16. 이 사건 전세권설정등기에 대하여 채권최고액을 325,000,000원으로 한 전세권근저당권설정등기를 경료하였다가 2015. 2. 17. 채권최고액을 432,000,000원으로 증액하는 근저당권변경등기를 경료한 사실, ② 새청주신협은 2016. 11. 15. 위 근저당권의 물상대위에 기하여 원고를 채무자, 피고를 제3채무자로 하여 청주지방법원 2016타채6937호로 원고가 피고로부터 반환받을 전세금반환채권 중 376,845,167원에 대하여 채권압류 및 전부명령(이하 '이 사건 전부명령'이라

한다)을 발령받았고, 위 전부명령이 2016. 11. 17. 피고에게, 2016. 12. 15. 원고에게 각 송달된 사실, ③ 이후 이 사건 전부명령 중 이 사건 상가의 표시에 오류가 발견되어, 새청주신탁은 2016. 12. 21. 청주지방법원 2016가경169호로 이 사건 전부명령에 대한 경정결정을 받았고, 위 경정결정이 2016. 12. 28. 원고에게, 2016. 12. 29. 피고에게 각 송달됨으로써, 이 사건 임대차계약에 기한 임대차보증금반환채권 중 376,845,167원에 관하여 이 사건 전부명령이 확정된 사실이 인정된다. 따라서, 원고의 임대차보증금반환채권 700,000,000원 중 376,845,167원 부분은 새청주신탁에게 전부됨으로써 소멸하였다.

2) 차임 상당 부당이득금의 공제 가) 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2016. 6. 10. 기간만료로 종료되었고, 원고가 이 사건 임대차계약 종료 다음날인 2016. 6. 11.부터 당심 변론종결일 현재까지 이 사건 상가를 점유·사용하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고는 같은 기간 동안 이 사건 상가를 점유·사용함으로써 사용이익 상당의 이익을 얻고, 피고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이다.

나) 나아가 부당이득의 범위에 관하여 보건대, 통상 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 제1심 법원의 감정인 C에 대한 임료감정촉탁결과에 의하면, 위 감정인이 이 사건 상가의 임료(2016. 6. 11.부터 2016. 8. 10.까지)에 대하여, 임대차보증금이 없는 경우는 월 11,770,000원, 임대차보증금 7억 원을 전제하였을 경우는 월 10,700,000원이라고 감정한 사실은 인정되나, 위 각 감정결과에 대한 환산 보증금('임대차보증금 + 월 임료 × 100'의 산식으로 산정된 금액)을 계산해 보면, 임대차보증금이 없는 경우를 전제로 산정한 환산 보증금은 1,177,000,000원(11,770,000원 × 100)인 반면, 임대차보증금 7억 원을 전제로 산정한 환산 보증금은 1,770,000,000원(700,000,000원 + 10,700,000원 × 100)으로, 무려 그 차이가 6억 원에 달하여 위 감정결과를 신뢰하기 어렵다 할 것이고(감정인의 감정결과를 받아들이지 않는 이상, 감정인이 임대사례를 잘못 선정하였다는 취지의 원고 주장에 대하여는 더 나아가 판단하지 아니한다), 위와 같은 이유로 배척하는 위 임료감정촉탁결과 외에 월 차임을 산정할 근거가 없는 이상, 이 사건 상가의 임료 상당 부당이득금은 이 사건 임대차계약에서 정한 월 임료 6,500,000원으로 추정함이 상당하다.

다) 그러므로 피고가 원고에게 반환하여야 할 임대차보증금은 323,154,833원(700,000,000원 - 전부금 376,845,167원)에서 2016. 6. 11.부터 원고가 피고에게 이 사건 상가를 인도할 때까지 월 6,500,000원의 비율에 의한 금원을 공제한 금원이 된다.

다. 소결론

따라서, 원고는 피고로부터 323,154,833원에서 2016. 6. 11.부터 이 사건 상가의 인도완료일까지 월 6,500,000원의 비율에 의한 금원을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에, 피고에게 이 사건 상가를 인도하고, 이 사건 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 원고의 권리금 상당 손해배상청구에 관한 판단

원고는 피고에 대하여 권리금 상당의 손해배상을 구하나, 상가건물임대차보호법 제10조의4에 의한 보호를 받기 위해서는 우선 임차인인 원고가 권리금 계약을 체결한 신규 임차인을 임대인인 피고에게 주선한 사실이 인정되어야 하는바, 원고가 신규 임차인을 피고에게 주선한 사실 자체가 없을 뿐만 아니라, 이 사건 임대차계약의 종료 여부에 관하여 분쟁이 지속되는 와중에 피고가 신규 임차인을 구한 행위가 원고에 대하여 권리금 회수를 방해하는 불법행위를 구성한다고 볼 수도 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

6. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각할 것인바, 제1심판결 중 본소에 관한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고의 항소는 이유 없어 기각하고, 제1심판결 중 반소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결을 위에서 인정한 바와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사윤성묵

판사이정아

판사임택준

별지