

서울남부지방법원 2018. 12. 7 선고 2017가단239544 판결 [점유회수청구의소]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 김민수

피 고 C

소송대리인 법무법인 우리누리

담당변호사 김무한

변론 종결 2018. 11. 14.

판결 선고 2018. 12. 7.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지목록 기재 부동산 중 별지 도면표시 1, 2, 4, 3, 1을 순차로 연결한 선내 '약국'부분 26.95㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 9. 8. 피고와 사이에 피고 소유인 별지목록 기재 부동산 중 별지도면 표시 1, 2, 4, 3, 1을 순차로 연결한 선내 26.95㎡(이하 '이 사건 부동산'이라한다)에 관하여 임대차보증금 1억 원, 월 임대료 350만 원(매월 25일 지급, 부가세 포함 385만 원), 임대차기간은 임차인의 약국 허가를 위한 행정소송 최종 판결일 혹은 2016. 12. 1. 중 먼저 도래하는 날로부터 개시하되 개시일로부터 2년으로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 계약 당일피고에게 보증금 중 일부인 1,000만 원을 지급하였다.

나. 그런데 원고는 2016. 11. 7. 약국 허가를 위한 행정소송(원고의 딸인 D이 금천구보건소장을 상대로 한 서울행정법원 2016구합79885 약국개설등록불가처분 취소 소송으로 그 쟁점은 이 사건 약국 개설 예정 장소가 '의료기관의 시설 안 또는 구내'인지여부였다)을 제기했으나 애초에 임대차개시일로 정한 2016. 12. 1.까지 판결이 나지 않았고 원고의 요청에 따라 피고는 2개월분의 임대료를 받지 아니하기로 하였다. 원고는 2017. 2. 3. 위 행정소송의 1심에서 승소판결을 받았으나 금천구보건소장이 항소를 하자 피고 측에 항소심 판결이 선고될 때까지 임대차기간을 연기하거나 임대료를 면제해줄 것을 요청하였으나 피고는 이를 받아들이지 않았다.

다. 피고는 2017. 3. 21. 원고에게, 원고가 이 사건 임대차계약 상의 임대료 등의 지급의무를 불이행 하였고, 이 사건 임대차계약의 당사자인 원고가 아닌 원고의 딸 D이 이 사건 약국을 운영하려는 것은 무단 전대에 해당하므로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지로 기재된 내용증명(이하 '제1차 통지'라 한다)을 발송하였고, 제1차 통지는 2017. 3. 22. 원고에게 도달되었다.

라. 피고는 재차 2017. 4. 10. 원고에게, 원고의 임대료 등 지급의무 불이행 및 무단전대 행위를 문제 삼으며 제1차 통지의 내용과 같은 취지로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 뜻을 다시 밝히는 내용증명(이하 '제2차 통지'라 하며, 제1차 통지와 제2차통지를 합하여 '이 사건 각 통지'라 한다)을

발송하였고, 제2차 통지는 2017. 4. 12. 원고에게 도달하였다.

마. 위 각 내용증명에 대하여 원고는 임대차계약의 해지 사유가 없다고 하면서 계약을 계속 유지하겠다는 취지의 내용증명을 보낸 후 피고에게 보증금 잔액 명목으로 2017. 4. 25.과 26.에 3,000만 원과 6,000만 원 합계 9,000만 원을 송금하고, 2월 내지4월분 임대료 명목으로 2017. 5. 17. 1,155만 원(385만 원 x 3)을 송금하고, 2017. 5.25. 5월분 임대료 385만 원, 2017. 7. 3. 6월분 임대료 385만 원, 2017. 7. 25. 7월분임대료 385만 원을 각 송금하고 인테리어 공사를 위한 부동산의 인도를 구하였으나 피고는 이를 거부하면서 원고로부터 지급받은 금액을 모두 공탁하였다. 【다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증, 을 제1 내지 8호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지】

2. 당사자의 주장

가. 원고는 이 사건 임대차계약이 유지되고 있다고 주장하면서 피고에 대하여 이 사건 부동산의 인도를 구한다.

나. 이에 대하여 피고는, 이 사건 임대차계약이 피고의 ① 임대료 미지급, ② 부당한 임대료 면제 요구 등 신뢰관계 침해, ③ 보증금 미지급, ④ 위법한 전대차 등 채무불이행으로 인한 원고의 2017. 3. 21. 및 2017. 4. 10.자 해지통지로서 적법하게 해지되었다고 주장한다.

3. 판단

가. 임대차 계약 해지의 적법 여부

1) 임대료 미지급에 관하여

갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약은 월 임대료를 3회 이상 연체할경우 해지할 수 있고(계약서 6항 나호), 월 임대료는 매월 25일에 납부하기로 당사자간에 약정하였다. 그런데 이 사건 임대차의 개시일은 애초에 임차인의 약국 허가를 위한 행정소송 최종 판결일 혹은 2016. 12. 1. 중 먼저 도래하는 날로 정했으나, 원고의 요청에 따라 피고가 2개월분의 임대료를 받지 않기로 승낙함으로써 그 개시일은 2017.2. 1.로 새로 정해졌다고 보아야 한다. 그 경우 임대차가 2017. 2. 1.부터 시작되어 원고가 2017년 2월분부터 임대료를 미납하였다고 하더라도, 피고가 1차 계약 해지

통지를 한 2017. 3. 21.에는 2017. 2. 25.에 납부해야 할 1개월분의 임대료만을 미납한 상태였고, 2차 계약해지 통지를 한 2017. 4. 10.에는 2017. 3. 25.까지 납부해야 할 2개월분의 임대료만을 미납한 상태였다. 그렇다면 원고가 임대료를 3회 이상 연체한 것이 아니었던 이상 이를 이유로 한 피고의 각 임대차계약 해지 통지는 적법하다고 할 수 없다.

2) 신뢰관계 침해에 관하여

갑 제10호증의 1 내지 3, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2017. 2. 3. 행정소송의 1심에서 승소판결을 받았으나 금천구보건소장이 항소를 하자 피고 측에 항소심 판결이 선고되거나 혹은 판결이 확정될 때까지 임대차기간을 연기하거나 임대료를 면제해줄 것을 피고의 대리인이나 병원 사무장, 부동산 중개업자등을 통해 수차례 요청하였으나 피고 측에서 난색을 표할 뿐 명확한 답을 해주지 않은 사실, 원고는 피고로부터 1차 계약해지 통지를 받은 후 2017. 3. 31. 내용증명을 통해 "행정소송 기간이 늦추어져서 구두상으로 대리인(E)을 통해서 소송기간 중에는 감면해주는 것으로 알고 있었기에 이행을 하지 않았습니다. 그러나 지금이라도 결정을 해주시면 차임료를 낼 용의가 있습니다."라고 통지한 사실, 원고는 피고가 각 계약해지 통지를 한 이후인 2017. 5. 15.에도 피고가 근무하는 병원에 직접 찾아가서 피고에게 임대차 계약을 유지하고 임대료에 관하여 배려해 줄 것을 요청한 사실 등이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 임대차계약의 해지를 통지한 시점을 전후하여 원고는 피고에게 행정소송이 계속되는 동안 임대료의 감면을 요청하고 이를 기대하는 취지로 보일 뿐 행정소송이 확정될 때까지 임대료를 내지 않겠다는 확정적인 의사표시를 한 것으로 보기 어렵고, 나아가 원고는 피고가 결정을 해주면 임대료를 지급하겠다는 뜻을 분명히 하고 있는 이상 원고가 임대차계약상 피고의 신뢰를 깨뜨릴만한 행동을 하여 임대차계약을 유지하기 어려운 사정이 되었다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 신뢰관계 침해를 이유로 한 피고의 계약해지 통지는 적법하다고 볼 수 없다.

3) 보증금 미지급에 관하여

갑 제1호증의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약상 보증금 1억 원 중 계약 당시 지급한 1,000만 원을 제외한 9,000만 원은 임대개시일 또는 2016. 12. 1.까지 납부하도록 되어 있다. 그런데 앞에서 본 바와 같이 피고가 임대료의 지급을 2개월 동안 면제해준 것은 임대차 개시일을 2개월 동안은

연기해준다는 의미로 해석할 수 있는 점, 원고가 피고에게 임대료의 추가 감면 내지는 임대차개시기간의 연기를 요청하고 있었던 점, 피고가 임대차 계약 해지 의사표시를 하자 비교적 단기간 내인 2017. 4. 25.과 26.에보증금 잔액 9,000만 원을 모두 송금한 점, 원고가 피고에게 거듭 부동산의 인도를 구하고 있으나 아직까지 인도받지 못하고 있는 점, 피고가 원고에게 임대차보증금을 지급할 것을 분명하게 최고하거나 보증금의 미지급을 명시적인 계약해지 사유로 삼고 있지 아니한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 각 해지 통지 당시까지 원고가 부동산의 인도 제공을 받지도 못한 상황에서 피고가 당시까지 보증금을 지급받지 못하였다는 사유가 임대차 계약 해지의 정당한 이유가 된다고 보기는 어렵다.

4) 위법한 전대차에 관하여

민법상 임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못하고 임차인이 이에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있으나(민법 제629조), 이는 임대차계약이 원래 당사자의 개인적 신뢰를 기초로 하는 계속적 법률관계임을 고려하여 임대인의 인적 신뢰나 경제적 이익을 보호하여 이를 해치지 않게 하고자 함에 있고, 임차인이 임대인의 동의 없이 제3자에게 임차물을 사용·수익시키는 것은 임대인에게 임대차관계를 계속시키기 어려운 배신적 행위가 될 수 있는 것이기 때문에 임대인에게 일방적으로 임대차관계를 종료시킬 수 있도록 하고자 함에 있다. 따라서 임차인이 비록 임대인으로부터 별도의 승낙을 얻지 아니하고 제3자에게 임차물을 사용·수익하도록 한 경우에 있어서도, 임차인의 당해 행위가 임대인에 대한 배신적 행위라고 할 수 없는 특별한 사정이 인정되는 경우에는, 임대인은 자신의 동의 없이 전대차가 이루어졌다는 것만을 이유로 임대차계약을 해지할 수 있으며, 임차권 양수인이나 전차인은 임차권의 양수나 전대차 및 그에 따른 사용·수익을 임대인에게 주장할 수 있다(대법원 2010. 6. 10. 선고 2009다101275 판결 등 참조).

이 사건에서 원고가 이 사건 부동산을 임차하여 약사 자격이 있는 딸인 D에게 사용·수익하도록 하거나 전대차를 하는 것이 사회통념상 임대인인 피고에 대한 배신적행위라고 할 수 없는 특별한 사정은 충분히 인정된다고 할 것이므로 이 점을 이유로 한 피고의 계약해지 통지는 부적법하다.

나. 임대차 목적물 인도 의무

위와 같이 피고가 원고에 대하여 한 이 사건 각 임대차계약 해지 통지는 그 해지사유가 모두 적법하다고 보기 어렵다. 한편 원고가 임대차계약에 따른 보증금 지급의 무와 임대료 지급의무를 이행해 오던 중 피고의 계약해지 주장 및 목적물 인도 거절로 인하여 원고가 2017. 8. 이후의 임대료를 지급하지 못하고 있으므로 그 이후의 임대료미지급 또한 계약해지의 사유가 될 수 없다. 한편 앞에서 본 바와 같이 당사자간의 합의에 의하여 임대차 개시시점이 2개월 연기되어 2017. 2. 1.경 시작된 이 사건 임대차는 그로부터 2년의 계약기간이 도과하기 이전인 현재까지 존속한다고 보아야 한다. 그렇다면 피고는 원고에게 임대차 목적물인 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 유영근

<별 지>

부동산의 표시

1. 건물의 표시

서울특별시 금천구 ,

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 의료시설(병원), 근린생활시설 지1

층 1,381.34㎡

1층 774.69㎡

2층 801.08㎡

3층 809.59㎡

4층 809.59㎡

5층 494.7㎡. 끝.

<별 지>
1. 설계도면

