

대구지방법원 2020. 8. 27 선고 2019가합1842 판결 [임차권존재확인]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 한로

담당변호사 홍임석

피고B공사

소송대리인 법무법인 도율

담당변호사 이유정

변론 종결2020. 7. 23.

판결 선고2020. 8. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고와 피고 사이에 2014. 5. 30. 체결된 C역 B3상가 운영임대차 연장계약에 의한 원고의 임차권은 최소한 2021. 6. 3.까지 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(상호 변경 전 주식회사 D)는 의류 제조 및 도·소매 판매업 등을 목적으로 하는 회사이고, 피고는 도시 철도의 건설과 운영 등을 목적으로 하는 회사이다.

나. 피고는 지하철 편의시설 확대를 위하여 C 역사 내 지하3층 대합실 중 별지 도면 표시(가) 부분 482.20m² (이하 '동편 매장'이라고 한다), (나)와 (다)부분 499.87m² (이하 '서편 매장'이라고 하고, 동편 매장과 서편 매장을 함께 '이 사건 상가'라고 한다)을 상가로 활용하기 위하여 임차인 모집 공개입찰을 실시하였고, 원고는 위 입찰에 참여하여 낙찰받았다.

다. 원고는 2009. 3. 4. 이 사건 상가에서 의류판매업을 영위하기 위하여 피고와 사이에 계약기간 2009. 3. 4.부터 2014. 6. 3.까지(공사기간 3개월 포함), 계약금액 360,000,000원, 월임대료는 위 계약금액을 60개월로 균등 분할한 금액으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 의류판매업을 위한 매장 공사를 시작하였다.

라. 원고와 피고는 2009. 6. 5.과 같은 해 8. 5. 다음과 같이 임대차기간 종료 후 연장할 수 있는 계약기간을 3년에서 5년으로 변경하는 계약을 체결하였다.

2009. 6. 5.	제3조(계약기간)	제3조(계약기간)
계약기간은 2009. 3. 4.부터 2014. 6. 3.까지로 하며(집단 상가 조성기간 3개월 포함) 계약기간 중 계약위반 사항 등이 없을 경우 3년 연장	계약기간은 2009. 3. 4.부터 2014. 6. 3.까지로 하며 계약기간 중 계약위반 사항 등이 없을 경우 5년 연장(집단상가 조성기간 4개월 20일 포함)	
2009. 8. 5.	제3조(계약기간)	제3조(계약기간)
계약기간은 2009. 3. 4.부터 2014. 6. 3.까지로 하며 계약기간 중 계약위반 사항 등이 없을 경우 5년 연장(집단상가 조성기간 4개월 20일 포함)	계약기간은 2009. 3. 4.부터 2014. 6. 3.까지(집단상가 조성기간 181일 포함)로 하며, 계약기간 중 계약위반 사항 등이 없을 경우 5년 연장	

마. 원고와 피고는 2014. 5. 30. 이 사건 상가에 관하여 계약기간 2014. 6. 4.부터 2019. 6. 3.까지, 계약금액 388,520,000원, 월 임대료는 위 계약금액을 계약월수로 균등 분할한 금액으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

바. 피고는 2019. 1. 28. 원고에게 이 사건 임대차계약의 계약기간이 2019. 6. 3. 만료될 예정임을 통보하면서, 기간 만료 후 이 사건 상가의 원상복구를 요구하는 공문을 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1, 5, 7호증(가지 번호 있는 것은 이를 포함하고 이하 같다)의 각 기재와 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

① 원고는 2011. 11.경까지 피고측의 귀책사유(피고측 사정으로 인한 매장공사 지연, 민원발생에 따른 의류매장 등 영업중지 요구)로 인하여 이 사건 상가 전체를 일정기간 동안 사용하지 못하거나, 서편매장 부분을 제대로 사용하지 못하는 손해를 입었고, 피고는 이를 반영하여 이 사건 임대차계약을 체결하였어야 하나 착오로 기간에 이를 반영하여 기재하지 못한 것에 불과하므로 이 사건 임대차계약의 기간은 최소 2021. 6. 3.까지 존재한다고 보아야 한다.

② 원고는 2014. 5. 중순경 피고와 1차 임대차계약을 연장하기로 합의하면서 세부사항을 의논하였고 그 과정에서 피고측 계약담당자들이 원고의 손해를 고려하여 7년 이상 영업할 수 있도록 해주겠다고 하였으나 형식상 이 사건 임대차계약서의 기간은 5년으로 기재하자고 하여 그러한 약속을 믿고 이 사건 임대차계약을 체결한 것이다.

③ 원고는 2019. 8.경 피고를 상대로 제기한 임차권존재확인 소를 취하하여 주는 조건으로 피고와 임대차기간을 연장하기로 하였다.

3. 판단

가. ① 주장에 대한 판단

갑 제4, 5, 9, 10호증, 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하면, 피고의 다른 임차인인 (주)E에서 원고가 F에서 판매하는 상품과 같은 품목을 판매하는 것에 대하여 피고에게 지속적으로 민원을 제기한 사실, 원고는 서편 매장에서 농수산물 판매장을 운영하기로 하고 이를 위하여 2011. 11. 21.

피고로부터 서편 매장농수산물 판매장 조성공사설계서 승인, 같은 해 12. 26. 서편 매장 변경공사[공사기간 2012. 1. 2.부터 같은 해 2. 29.까지(59일간)] 착공 승인, 2012. 2. 22. 공사기간 변경[2012. 1. 2.부터 같은 해 4. 30까지(120일간)] 승인, 2012. 6. 14. 공사기간 변경[2012. 1. 2.부터 같은 해 8. 31.] 승인을 각 받은 사실, 피고는 2012. 4. 23. 원고에게 공문을 통하여 임대료

정산내역을 통보하면서 원고의 서편 매장 영업중단 기간인 2009. 12. 21.부터 2011. 5. 22.까지(1년 5개월) 해당 월임대료를 면제하여 주기도 하였던 사실을 인정할 수 있다.

그러나 위 인정사실만으로 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약의 기간을 2021. 6. 3.까지로 하였어야 함에도 착오로 이 사건 임대차계약상의 임대차기간을 2019. 6. 3.까지로 기재하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. ② 주장에 대한 판단

원고 주장과 같이 2014. 5.경 피고측 담당자가 임대차기간을 7년 이상 영업할 수 있도록 약속하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

다. ③ 주장에 대한 판단

갑 제19호증, 을 제11, 15, 16, 17호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2019. 7. 19. 피고를 상대로 이 법원 2019가단13695호로 임차권존재확인 소를 제기한 사실, 원고는 2019. 8. 22. 피고에게 위 소를 취하하는 조건으로 2020. 3. 21.까지 임대차계약 연장을 요청한 사실, 이에 피고는 2019. 9. 3. 원고의 제안을 받아들여 2020. 3. 31.까지 임대차계약을 연장하는 내용으로 임대차계약을 체결하자고 요청한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거들과 을 제14, 17호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, 피고는 2020. 3. 31.까지 임대차계약을 연장하면서 계약만료시 명도의무를 이행하기로 하는 제소전화해동의서 및 화해조항의 공문을 보내어 계약을 체결하자는 통보를 하였으나, 실제 계약 만료 전까지 실제 기존 임대차기간을 연장하는 내용으로 새로운 임대차계약이 체결된 자료는 존재하지 아니한 점, 그후 피고는 2019. 10. 14. 원고에게 2019. 10. 31.을 기한으로 정하여 임차물 명도 및 원상회복할 것을 요청한 점, 원고는 2019. 10. 18. 이 사건 소를 제기한 점 등을 고려하면, 원고와 피고 사이에 임대차기간 연장에 관한 협의과정을 거친 사실 외에 실제로 임대차계약을 연장하기로 하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

따라서 원고의 위 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장병준

판사이호선

판사김정섭

별지

1) 2009. 6. 5. 변경계약을 통하여 동편 매장 면적은 482.2m²에서 별지 도면 표시와 같이 484.6m²로 변경되었다.