

서울중앙지방법원 2019. 9. 19 선고 2019가단5067957 판결 [임차권존재확인 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 이로
담당변호사 장재호

피 고 B
소송대리인 변호사 심미숙
변론 종결 2019. 8. 22.
판결 선고 2019. 9. 19.

주 문

1. 원고의 이 사건 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 원고와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 주위적으로, 임대인 피고 B, 임차인 원고, 임차보증금 5,000만원, 월 임료 1,100만원,
임대차기간 2017. 9. 19.부터 2020. 7. 31.까지로 하는 임대차계약이 존재함을 확인한다.

나. 예비적으로, 임대인 피고 B, 임차인 원고, 임차보증금 5,000만원, 월 임료 1,100만원, 임대차기간 2018. 9. 19.부터 2019. 9. 18.까지로 하는 임대차계약이 존재함을 확인한다.

2. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

3. 피고는 원고에게 2019. 3. 24.부터 이 사건 별지 목록 기재 부동산 인도일까지 월33,360,853원을 지급하라.

4. 피고는 원고에게 166,804,268원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 7. 17. 피고와 피고 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건건물'이라 한다)을 임대기간 2015. 8. 1.부터 2016. 8. 30.까지로 하되 최소 5년간 임대기간을 보장해주고 보증금 없이 월 차임을 선납하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

나. 원고는 2016. 7. 2. 피고와 임대차기간을 2016. 8. 31.부터 2017. 8. 30.까지로 하되 12개월분의 차임 198,000,000원을 임대차기간 만료일인 2016. 8. 30.까지 지급하기 로 하는 것으로 2015. 7. 17.자 임대차계약의 내용을 변경하였다.

다. 원고는 2017. 8. 30. 피고에게 "2017. 8. 30.부로 임대 만료, 원고는 2017. 8. 30.로 명도하고 원상복구한다. 원상복구 1층 마루파손, 한옥대문파손은 명도 후 확인하고,우선 피고에게 원상복구 금액 5,000,000원(부가세 포함)을 주고 추가 금액은 추후 정산한다. 공과금은 2017. 9. 15. 새로운 세입자와 인수인계 정산한다. 명도 후 건물주에게 모든 열쇠 인수한다."는 내용의 명도사실확인서를 작성해 주고 같은 날 원고에게 5,000,000원을 지급하였다.

라. 원고는 2017. 9. 19. 피고와 임대차기간은 2017. 9. 19.부터 2018. 9. 18.까지, 임대차보증금은 1억 원으로 하되 2017. 9. 19. 건물 인도와 동시에 50,000,000원을 지급받고

2018. 3. 18.까지 추가 임대보증금 50,000,000원으로 지급받기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다. 한편 피고는 서울중앙지방법원에 2017. 9. 19.자 임대차계약과 관련하여 제소전 화해를 신청하여, 2018. 5. 14. 아래와 같은 내용으로 화해하였다.

1. 원고와 피고는 별지 목록 기재 부동산에 대하여, 계약기간을 2017. 9. 19.부터 2018. 9. 19.까지로 하고 보증금을 1억 원으로 하되, 2017. 9. 19. 보증금1억 원 중 5,000만 원을 지급하고 나머지 5,000만 원은 2018. 3. 18.까지 지급하고 나머지 보증금 5,000만 원이 지급되면 월 임대료는 1,100만 원에서 1,000만 원으로 하며, 건물 인도는 위 1차 보증금 5,000만 원이 입금되면 입금과 동시에 이행하기로 하는 내용의 계약을 체결하고,
2. 다음의 사유가 하나라도 발생할 경우에는 피고는 이건 계약을 해제할 수 있으며, 원고는 이건 임대차계약의 기한의 이익을 상실하고 피고에게 이건 건물을 즉시 인도하여야 한다.

(중략)

7. 계약기간 만료시 특별한 사정이 없는 한 당사자 쌍방이 합의하여 임대차계약을 갱신할 수 있으며, 이건 화해조항은 갱신된 계약에도 적용하기로 한다.

마. 피고는 2018. 6. 22., 2018. 7. 2., 2018. 7. 17. 원고에게 계약기간 만료일인 2018. 9. 18.까지 이 사건 건물을 인도해 줄 것을 요구하는 내용증명을 보냈다.

바. 피고는 2018. 9. 10. 전항 기재 화해조서 제7항을 근거로 집행문을 부여받아 2018. 10. 23. 이 사건 건물에 대한 인도집행을 완료하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 6호증, 을 제1, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 임대차계약 존재 확인 청구에 대한 판단

1) 주위적 확인 청구에 대한 판단

원고는 2017. 9. 19.자 임대차계약을 기준으로, 원고와 피고 사이에 임대차보증금 5,000만 원, 월 임대료 1,100만 원, 임대차기간 2017. 9. 19.부터 이전의 2015. 7.17.자 임대차계약에서 정한 임차기간 5년 보장약정의 종기인 2020. 7. 31.까지인 임대차계약이 존재한다고 주장한다.

원고가 2015. 7. 17.자 임대차계약에 따라 이 사건 건물을 점유하다가, 2017.8. 30. 피고에게 이 사건 건물을 같은 날 인도하고, 원상복구비로 500만 원을 우선 지급하고 추후 원상복구비는 명도 후 정산하겠다는 내용의 명도사실확인서를 작성해 주고 같은 날 500만 원을 지급해 준 사실, 원고와 피고는 위 명도사실확인서를 작성한 이후인 2017. 9. 19. 임대차보증금을 1억 원으로 하고 임대차기간은 2017. 9. 19.부터 2018. 9. 18.까지로 하는 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 원고와 피고 사이의 2015. 7. 17.자 임대차계약은 2017. 8. 30. 합의해지되었고, 원고와 피고 사이에 2017. 9. 19. 새로운 임대차계약이 체결되었다고 보는 것이 타당하다.

원고는 명도사실확인서는 새로운 임차인이 들어오는 것을 조건으로 하여 이 사건 건물을 인도하기로 한 것인데, 새로운 임차인이 들어오지 않아서 조건이 성취되지 않았으므로 명도사실확인서는 효력이 없다고 주장하며, 기존의 2015. 7. 17.자 임대차계약에서 정한 임차기간 보장약정은 유효하다고 주장하나, 원고가 2017. 8. 30. 작성한 명도사실확인서는 이 사건 건물을 2017. 8. 30. 인도하고 원상복구하겠다는 명확한 의사표시가 기재되어 있고 공과금은 새로운 세입자와 정산하겠다는 내용에 불과하므로 조건이 붙어 있는 것으로 볼 수 없을 뿐 아니라, 원고와 피고는 2017. 9. 19. 임대차계약을 체결하면서 임대차계약서에 임대차기간을 2017. 9. 19.부터 2018. 9. 18.까지라고 명확하게 기재하였으므로 종전 임대차계약에서 정한 약정의 종기를 위 임대차계약의 기간만료일로 볼 아무런 근거가 없다.

따라서 원고의 주위적 확인 청구는 이유 없다.

2) 예비적 확인 청구에 대한 판단

원고는 예비적으로 원고와 피고 사이의 2017. 9. 19.자 임대차계약이 원고의 계약갱신 요구에 의하여 갱신되었으므로 임대기간 2018. 9. 19.부터 2019. 9. 18.까지, 임대차보증금 5,000만 원, 월 임료 1,100만 원인 임대차계약이 존재한다고 주장한다.

원고와 피고 사이에 2017. 9. 19. 임대차기간을 2017. 9. 19.부터 2018. 9. 18.까지로 정한 임대차계약이 체결되었고, 피고가 2018. 6. 22.부터 2018. 7. 17.까지 3차례에 걸쳐 2018. 9. 18.까지 이 사건 건물을 인도할 것을 요구하는 내용증명을 보낸 사실은 앞서 본 바와 같은바, 피고의 건물 인도 요구는 갱신거절 의사표시라고 할 것이므로, 원고와 피고 사이의 2017. 9. 19.자

임대차계약은 2018. 9. 18. 기간만으로 종료되었다.

원고는 2017. 9. 19.자 임대차계약이 원고의 갱신 요구에 의하여 갱신되었다고 주장하나, 원고가 임대차계약기간 만료일 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 피고에게 계약갱신을 요구하였다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐 아니라, 원고는 위 임대차계약에서 정한 임대차보증금 중 5,000만 원을 지급하지 않았으므로 상가 건물 임대차보호법 제10조 제1항 제8호에 의하여 계약갱신을 요구할 수도 없다(원고는 위 임대차계약에서 2018. 3. 19.까지 지급하기로 한 5,000만 원은 선택적인 것이므로 임대차보증금의 지급의무 불이행이 아니라고 주장하나, 갑 제3, 6호증의 각 기재에 의하면, 임대차계약서 특약사항 및 화해조서에 임대차계약의 보증금이 1억 원임을 명시하고 있으므로 원고의 위 주장은 이유 없다).

따라서 원고의 예비적 확인 청구 역시 이유 없다.

나. 건물 인도 및 손해배상청구에 대한 판단

원고는 이 사건 건물에 관한 임대차계약이 유효하므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있고, 피고는 위법한 인도집행을 단행하여 원고에게 영업이익 상당의 손해를 입게 하였으므로 그 손해를 배상할 의무가 있다고 주장한다.

원고와 피고 사이의 임대차계약이 2018. 9. 18. 종료되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고와 피고 사이의 임대차계약이 유효함을 전제로 한 이 사건 건물의 인도 청구 및 영업이익 상당의 손해배상 청구는 손해액 등에 관하여 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 남수진

[별지]

부동산의 표시

서울특별시 중구 ,

[도로명주소] 서울특별시 중구

위 지상

벽돌조 슬래브 3층 점포 및 근린생활시설

1층 101.42㎡

2층 103.77㎡

3층 83.11㎡

옥탑 11.57㎡, 끝,