

서울중앙지방법원 2024. 10. 8 선고 2024나3533 판결 [건물명도]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 10. 8 선고 2024나3533 판결

대법원 2024. 1. 11 선고 2023다272951 판결

서울중앙지방법원 2023. 8. 10 선고 2022나72115 판결

서울중앙지방법원 2022. 7. 6 선고 2022가단5006358 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 로블

담당변호사 박병선

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 황앤씨

담당변호사 구진주

변론 종결2024. 9. 3.

판결 선고2024. 10. 8.

제1심판결서울중앙지방법원 2022. 7. 6. 선고 2022가단5006358 판결

환송전판결서울중앙지방법원 2023. 8. 10. 선고 2022나72115 판결

환송판결대법원 2024. 1. 11. 선고 2023다272951 판결

주 문

1. 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 이 사건 소중 2024. 8. 11.부터 아래 나.1)항 기재 부동산의 인도 완료일까지 매월

8,876,765원의 비율로 계산한 돈의 지급 청구 부분을 각하한다.

나. 피고는 원고에게,

1) 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 가의 각 점을 차례로 연결한 선내
부분 116㎡를 인도하고,

2) 27,095,358원과 이에 대하여 2022. 6. 11.부터 2022. 6. 14.까지는 연 6%의, 그 다음날부터
다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1.의 나.항 및 피고는 원고에게 2022. 7. 11.부터 주문 제1.의 나.1)항 기재 부동산의 인도
완료일까지 매월 8,876,765원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 이 사건 소송의 경과

아래의 사실은 이 법원에 현저하다.

가. 원고는 피고를 상대로, 2021. 5. 31. 임대차 계약 기간 만료를 이유로 피고에게 부동산의 인도 및 임차료 및 관리비 등의 지급을 구하였다.

나. 제1심 법원은 원고의 청구를 인용하였고, 이에 피고가 추완항소를 하였는데, 환송전 당심은 피고가 제1심판결에 대해 항소기간을 지키지 못한 것은 피고의 과실로 인한 것일 뿐 피고가 책임질 수 없는 사유로 인한 것이라고 볼 수 없으므로 추완항소가 부적법하다고 하여 피고의 항소를 각하하였다. 다. 이에 피고가 상고하였는데, 대법원은 환송전 당심의 판단에는 소송행위의 추후 보완에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다는 이유로 환송전 당심판결을 파기 환송하였다.

2. 추완항소의 적법여부

이 사건 기록에 의하면, 제1심 법원은 피고에 대한 소장 부분과 변론기일통지서를 각 공시송달의 방법으로 송달하고 변론을 진행한 후 2022. 7. 6. 원고의 청구를 인용하는 판결을 선고하고 2022. 7. 7. 그 판결정본 역시 공시송달의 방법으로 피고에게 송달한 사실, 피고가 2022. 10. 26.경 집행관이 보내온 '부동산인도 강제집행 예고'를 보고 원고가 이 사건 소를 제기한 사실을 알게 되었고, 2022. 11. 7. '대법원 나의사건검색'을 통해 이 사건 소의 진행 내용을 열람하고 나서야 이 사건 소가 공시송달의 방법으로 진행된 사실을 알게 된 후 2022. 11. 7. 이 사건 추완항소를 제기한 사실을 인정할 수 있다.

따라서 피고의 이 사건 추완항소는 피고가 제1심판결이 공시송달되었음을 안 날부터 2주 이내에 제기된 것으로서 소송행위 추완의 요건을 갖추어 적법하다.

3. 본안에 관한 판단

가. 기초사실

1) 임대차 계약의 체결 및 계약 기간의 만료 원고는 2018. 5. 31. 피고와 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 가의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 116㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 계약기간은 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지(단, 계약종료 3개월 전까지 계약당사자간의 갱신에 관한 합의가 없으면 계약은 종료된 것으로 본다), 보증금은 15,000,000원, 임차료는 순 매출액의 19% 등의 조건으로 정하여 임대차 계약을 체결한 후(이하 '이

사건 임대차 계약'이라 한다), 2019. 6. 1. 이전에 같은 조건으로 임대차 계약을 갱신하였으며, 2020. 6. 1. 이전에도 같은 조건으로 임대차 계약을 갱신하였으나 별도로 임대차 계약서는 작성하지 않았고, 2021. 5. 31. 이전에는 임대차 계약을 갱신하지 않아 2021. 5. 31. 임대차기간이 만료되었다. 피고는 위 임대차기간 동안 이 사건 부동산에서「J」라는 상호로 식당을 운영하였다.

2) 피고의 임차료, 관리비 지급 연체 이 사건 임대차 계약서 제24조 제2항 제1호에 의하면, 피고가 임차료, 관리비의 지급을 3기 연체하는 경우 원고는 임대차 계약을 즉시 해지할 수 있다고 규정되어 있다. 그런데 피고는 2018. 9.분부터 임차료, 관리비를 연체하기 시작하여 그 이후부터 계속하여 임차료, 관리비를 연체하였다. 이에 따라, 원고는 2019. 9. 4., 2019. 10. 24., 2019. 12. 26., 2021. 7. 6., 2021. 8. 13. 피고에게 임차료, 관리비 납부를 독촉하였고, 피고는 2019. 7. 26., 2021. 4. 22. 자필로 임차료, 관리비 연체를 인정한 사실도 있다.

3) 원고의 피고에 대한 임대차 계약 해지 통지 원고는 2019. 9. 4., 2019. 10. 24., 2019. 12. 26., 2021. 7. 6. 피고에게 임차료 연체에 따라 임대차 계약이 해지될 수 있음을 계속 고지하였고, 이후 2021. 8. 13. '임대료 미납에 대한 계약 해지의 건'이라는 제목으로 임대차 계약 해지를 통지하였으며, 2021. 8. 18. 피고에게 도달하였다.

4) 원고는 2022. 1. 10. 이 사건 소송을 제기하면서 소장 부분의 송달을 통하여 피고에게 임대차 계약 해지 의사를 재차 통지하였다.

5) 피고는 2018. 9.분부터 임차료, 관리비를 연체하기 시작한 후 납부와 연체를 반복하였는데, 2022. 6. 10. 기준으로 미납 임차료 및 관리비는 42,095,358원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 갑제 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 청구원인에 관한 판단

1) 부동산 인도청구 위 인정사실에 의하면, 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차 계약은 2021. 5. 31. 임대차기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다(피고가 임차료, 관리비 지급을 3기 이상 연체하여 임대차 계약 해지 사유가 발생하였고, 원고의 해지통지가 2021. 8. 18. 피고에게 도달함으로써 이 사건 임대차 계약은 적법하게 해지되었다 할 것이므로, 이에 의하더라도 피고의 이 사건 부동산 인도의무가 인정된다).

2) 2022. 6. 10.까지의 미납 임차료 및 관리비 청구 앞서 본 바와 같이 피고는 2018. 9.분부터 임차료, 관리비를 연체하기 시작하여 2022. 6. 10. 기준 미납 임차료 및 관리비로 42,095,358원이 발생하였고, 여기에 피고가 임대차 계약 체결시 원고에게 지급한 보증금 15,000,000원을 공제하면, 피고는 원고에게 27,095,358원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 2022. 6. 11. 이후의 임차료 및 관리비 상당 부당이득 청구 원고는, 피고가 2022. 6. 11. 이후 현재까지 이 사건 부동산을 원고에게 명도하지 않은 채 계속하여 영업을 하고 있다고 하면서, 그 지급기일인 2022. 7. 11.부터 이 사건 부동산의 인도 완료일까지 매월 임차료와 관리비 합계 8,876,765원의 비율로 계산한 부당이득의 지급을 구하고 있다.

그런데 원고가 2022. 6. 11. 이후 매월 임차료와 관리비의 지급을 청구하면서 그 산정내역으로 주장하는 바는 계산의 편의상 2022. 5. 기준으로 그 이전 6개월까지의 평균 임차료 7,978,916원, 평균 관리비 897,849원의 합계액 8,876,765원이 발생하였다는 것일 뿐이고, 2022. 6. 11. 이후 이 사건 변론종결일에 이르기까지 실제 임차료 및 관리비의 산정내역을 제출한 바가 없다. 따라서 이 부분 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

한편, 원고의 이 사건 소 중 이 사건 변론종결일에 가까운 2024. 8. 11. 이후 발생하는 임차료 및 관리비 상당의 부당이득의 지급을 구하는 부분은 장래이행의 청구라 할 것인데, 앞서 본 사실관계에 나타난 임차료 및 관리비의 지급 경과 등에 비추어 장래이행의 소로서 미리 청구할 필요가 있다고 볼 수 없으므로, 결국 이 부분의 소는 부적법하다.

다. 피고의 주장 및 판단

1) 피고의 주장 피고는 1994. 12. 8. K(주)와 사이에 G리조트 내 상가 운영에 대한 우선권 및 품목과 장소에 대한 우선권을 피고에게 20년간 보장한 후에, 20년이 경과한 다음 다시 10년 더, 총 30년 동안 상가 운영에 대한 우선권을 부여하는 약정을 하였다(이하 위와 같은 내용의 약정을 '이 사건 우선임차권 약정'이라 한다).

그 후 원고와 K(주) 사이에 K(주)가 원고에게 G리조트 사업의 개발 및 영업권한을 양도하는 영업양수도 계약이 있었으며, 원고가 2005. 10. 25. 피고와 사이에 이 사건 우선임차권 약정에 따른 피고와의 임대차 계약 존속 의무를 승계한다는 의미로 새로운 약정서를 작성함으로써, 원고는 이 사건

우선임차권 약정에 따른 채무를 인수하였다.

그러므로 원고는 이 사건 우선임차권 약정 및 채무인수에 따라 G리조트 내 상가 운영에 대한 우선권 및 품목과 장소에 대한 우선권을 피고에게 20년간 보장한 후에, 20년이 경과한 다음 다시 10년 더, 총 30년 동안 상가 운영에 대한 우선권을 피고에게 부여할 의무가 있다.

따라서 원고가 이 사건 우선임차권 약정에 반하여 통상적인 임대차와 같이 임차료나 관리비 연체 등의 사유로 임대차 계약을 해지할 수 없다.

2) 판단 살피건대, 갑 제1, 7, 8, 9, 10호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2005. 10. 25. 피고와 사이에 G리조트내 임대상가 10평 정도의 장소 우선권을 부여하고, 임대기간은 20년으로 하되 연장할 수 있다는 우선임차권 약정을 한 사실, 피고는 2008. 10. 13.경 원고 동의 없이 이 사건 부동산을 무단으로 전대하여 임대차 계약 내용을 위반하였고, 원고는 2009. 1. 7.경 피고에게 위와 같은 무단전대를 이유로 임대차 계약 해지를 통지하였으나, 피고가 퇴거를 거부한 사실, 이에 원고는 피고를 상대로 이 사건 부동산의 인도를 구하는 소를 제기한 사실(수원지방법원 성남지원 2009가단21125호, 수원지방법원 2009나36644호, 대법원 2010다51147호, 이하 '관련 소송'이라 한다), 관련 소송에서도 피고는 이 사건 소송에서와 마찬가지로 이 사건 부동산에 대한 20년간의 우선임차권을 부여받았으므로 임대차 계약이 해지되지 않았다고 주장하였으나, 법원은 위와 같은 약정이 있었다 하더라도 이후 피고가 임대차 계약을 체결하면서 무단전대를 해지사유로 약정하였다면, 무단전대에 따른 원고의 임대차 계약 해지권 행사가 정당하다고 판시한 사실, 원고와 피고는 관련 소송 판결이 확정된 후인 2010. 11. 25. '피고는 2005. 10. 26.자 약정서에 의거 피고가 갖는 20년 우선임차권을 포기한다.'는 내용의 합의서(갑 제8호증의 2)를 작성함으로써, 피고가 이 사건 우선임차권과 관련된 권리를 모두 포기한 사실, 이후부터 원고와 피고는 임대차 기간을 1년으로 정하는 임대차 계약을 체결하여 왔고, 가장 마지막에 체결된 이 사건 임대차 계약 역시 '임대차 기간은 1년, 계약종료 3개월 전까지 갱신에 관한 합의가 없으면 계약이 종료된다.'는 내용으로 체결된 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 주장하는 이 사건 우선임차권 약정은 위 2010. 11. 25.자 합의서에 의하여 피고 스스로 포기함으로써 그 효력이 상실된 것이 명백하다.

피고는, 피고의 상가운영권을 가액으로 환산하면 516,500,000원 정도 되는데 위 2010. 11. 25.자 합의서와 같이 1년 단위 임대차 계약을 다시 체결하는 것으로 갈음하는 것은 피고의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 불공정한 법률행위에 해당하여 무효라고 주장하나, 피고가 제출한 증거만으로는 위 2010. 11. 25.자 합의서가 불공정한 법률행위에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

피고는, 원고가 이 사건 우선임차권 약정에 반하여 통상적인 임대차와 같이 임차료나 관리비 연체 등의 사유로 임대차 계약을 해지하고 인도를 청구하는 것은 신의성실의 원칙 위반 또는 권리남용에 해당한다고 주장하나, 임대차 계약의 계약기간 만료 또는 차임 연체로 인한 계약 해지를 이유로 임대차건물의 인도를 청구하는 것은 원고의 정당한 권리행사의 당연한 귀결로서 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 부동산을 인도하고, 27,095,358원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2022. 6. 11.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일인 2022. 6. 14.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 2024. 8. 11.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 임차료 및 관리비 상당 부당이득의 지급 청구 부분을 각하하고, 위 각하 부분을 제외한 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다.

제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조휴옥

판사성지호

판사김현미

별지