

부산지방법원 2014. 5. 29 선고 2013가합6844 판결 [상가임차권확인]

재판경과

부산고등법원 2015. 1. 8 선고 2014나51435 판결

부산지방법원 2014. 5. 29 선고 2013가합6844 판결

전 문

원 고 A

피 고 부산시설공단

변론종결 2014. 5. 15.

판결선고 2014. 5. 29

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청구 취지

피고는 원고에게 78,000,000원 및 이에 대한 2013. 12. 11.자 청구취지 및 청구원인변경신청서

송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 B(이하 'B'라 한다)는 1984.경 부산광역시와 사이에 B가 부산 부산진구 C 도로 지하에 상가를 신축한 다음 이를 부산광역시에 무상으로 양도하는 조건으로 지하상가에 관하여 20년간의 무상사용관리권을 부여받기로 약정하였고, 그 후 공사를 완공하여 1985. 8. 5.경 부산광역시에 부산 부산진구 C 도로 지하의 상가부분 4,763.14㎡ 및 부대시설(이하 '이 사건 상가'라고 한다)을 기부채납함으로써 부산광역시로부터 1985. 8. 6.부터 2005. 8. 5.까지 이 사건 상가에 관하여 도로점용허가를 받았다.

나. B는 2005. 8. 6.경 부산광역시로부터 이 사건 상가의 리모델링 공사비 약 69억원을 부담하는 것을 조건으로 하여 2005. 8. 6.부터 2013. 3. 5.까지의 도로점용연장허가를 받았다.

다. 원고의 모인 D는 2012. 7. 25. 임차인이었던 E로부터 이 사건 상가 F열 1호 및 G열 1호(이하 '이 사건 점포'라 한다)에 대한 임대분양권을 2억 원에 매수하였는데, 위 계약서(갑 제3호증, 부동산매매계약서) 하단에는 '2013. 3. 5. 부산시와 B간 관리계약종료'라는 문구가 기재되어 있다[이하 위와 같이 E과 D 사이에 이루어진 임차권 양수 및 권리금에 관한 계약을 '이 사건 임차권 양수 및 권리금 계약'이라 하고, 갑 제3호증(부동산매매계약서)을 '이 사건 권리금 계약서'라 한다].

라. 원고는 2012. 7. 25. B와 사이에 이 사건 점포에 대한 각 임대차계약¹⁾ (이하 '이 사건 임대차계약'이라 하고, 이와 관련하여 작성된 계약서를 '이 사건 임대차 계약서'라 한다)을

체결하였는데 그 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(목적) B는 부산광역시의 민자유치사업으로 투자하여 부산광역시로부터 이 사건 상가의 점용(사용)권 및 관리권을 1차로 20년 간(1985. 8. 6.부터 2005. 8. 5.까지) 수임받아 위 표시 목적물을 임차인에게 임대하였고, 그 후 B가 리모델링 공사비(수선공사비)를 부담하는 조건으로 점용기간을 연장받아 그 기간을 임대차계약기간으로 하여 원고에게 사용수익 하게 하며, 원고는 본 계약서 각 조항을 신의와 성실로서 준수 이행할 것을 확약 승낙하여 이를 임차하기로 한다. 제2조(임대차 계약기간) 임대차 계약기간을 상가개정일인 2005. 11. 1.부터 2013. 3. 5.로 하되, 부산광역시의 최종유상사용허가에 따라 종료일은 단축될 수 있으며, 원고는 그 기간이 단축되더라도 일체의 이의를 제기할 수 없다. 제3조(임대보증금) 1. 임대보증금은 61,349,000원으로 한다(단, 임대보증금은 무이자로 한다). 제5조(임대료 및 관리비 등) 1. 임대료는 매월 228,100원(부가가치세 별도)으로 정하여 매월 말일까지 납부하여야 한다. 단, 당해 월이 1개월 미만일 경우에는 일수 계산한다. 제12조(권이이전 등의 금지) 1. 원고는 본 계약상의 권리를 B의 사전 동의 없이 양도 또는 전대할 수 없으며, 어떠한 질권 또는 담보물로도 사용할 수 없다. 제15조(영업상의 지장 및 손해배상 등에 따른 면책사항) 다음 각 항으로 인하여 발생하는 원고의 영업상 지장 또는 손해와 부산광역시의 유상사용허가 종료 및 조정 등에 의한 계약기간단축에 대하여 원고는 이를 승복하고 어떠한 손해배상 등도 청구하지 못한다.

마. 원고는 2012. 8. 1. 주식회사 F와 사이에 전대차기간을 2012. 7. 31.부터 2013. 2. 말까지로 정하여 이 사건 점포를 전대하기로 하는 전대차계약을 체결하였다.

바. B는 이 사건 상가에 대한 무상사용기간의 종료일(2013. 3. 5.)이 다가오자 부산광역시에 사용기간 연장신청을 하였으나, 부산광역시는 B의 사용기간 연장신청을 불허하고 2013. 3. 6. 피고에게 이 사건 상가의 사용·수익 업무를 위탁하였다. 이에 피고는 이 사건 상가의 기존 임차인 및 전차인에게 새로운 임대차계약 체결을 공고하면서 임차인과 실제영업인(전차인)이 다른 점포의 경우 임차인과 전차인의 합의에 따라 그 중 1인과 임대차계약을 체결하고, 미합의 점포는 당사자 모두를 계약대상에서 제외하겠다고 공고하였다.

사. 원고는 이 사건 점포의 임대차기간 종료일까지 피고와 사이에 새로운 임대차계약을 체결하지 못하였고, 이에 피고는 2013. 3. 19. 원고에게 이 사건 점포의 반환을 최고하였다.

아. 현재 피고는 새로운 임차인과 임대차계약을 한 상태이고, 임대차보증금은 원고가 이미 반환받았다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

원고는 상가건물임대차보호법상 이 사건 점포의 대항력 있는 임차인인데, B로부터 이 사건 점포의 임대인 지위를 승계한 피고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하고 다른 사람에게 이 사건 점포를 임대함으로써 이 사건 임대차계약이 이행불능으로 되었다거나 원고의 임차권을 침해하였으므로, 피고는 원고에게 채무불이행 또는 불법행위를 원인으로 원고가 E에게 지급한 권리금 7,800만 원 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

이 사건 임대차계약은 B와 원고 사이에 정한 임대차 기간인 2013. 3. 5.에 B의 점용허가기간이 만료되어 종료되었다. 한편 이 사건 점포는 행정재산이고 이를 둘러싼 법률관계는 공법관계이므로 이 사건 임대차계약은 상가건물임대차보호법이 적용되지 않는 만큼, 피고에게는 이 사건 점포의 임대인 지위가 승계되지도 않으므로 피고는 원고에 대하여 이 사건 점포를 사용·수익케 할 의무를 부담하지 않는다. 그러므로 피고는 이 사건 임대차계약의 당사자가 아니어서 원고에게 손해배상책임을 지지 않는다.

설령 피고가 임대인의 지위를 승계하였다고 하더라도, 이 사건 임대차계약상 이 사건 임대차계약 만료 시 또는 중도 해지 시에는 각종 시설물 설치에 대한 일체의 비용용 또는 권리금 등을 임대인에게 청구할 수 없다고 정하였으므로 원고는 피고에 대하여 권리금을 주장할 수 없다.

나. 판단

1) 먼저 이 사건 임대차계약에 상가건물임대차보호법에 따른 임대인 지위 승계규정이 적용되는지 여부에 관하여 본다.

을 제7호증(공유재산 관리대장)의 기재에 의하면, 이 사건 점포는 행정재산 중 공공용재산에 해당하느바, 이와 같은 공물은 본래 사법의 적용을 받는 물건일지라도 직접 행정목적에 위하여 제공된 물건이기 때문에 사물(私物)과는 달리 일정한 범위 안에서 사법(私法)의 적용이 배제되고 원칙적으로 공법적 규율을 받게 된다.

예를 들어 행정재산의 경우 민법상 시효취득의 대상이 될 수 없고(공유재산 및 물품관리법 제6조 제3항), 사권을 설정하지 못하며(같은 법 제19조 제1항), 사용 또는 수익을 허가하는 경우에도 행정재산의 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위 내에서만 가능하고(같은 법 제20조 제1항), 행정재산의 사용·수익허가기간 및 연장에 관하여도 엄격한 제한을 하고 있는 등(같은 법 제21조) 공유재산 및 물품관리법에서 공유재산 특히 행정재산의 경우 사권(私權)의 설정을 엄격하게 제한하고 있는데다가 판례는 점용허가가 갱신되지 아니한 채 점용허가기간이 만료됨으로써 그 점용권이 상실되면 그 시점에서 임대인의 임차인에 대한 임대목적물을 사용 수익케 할 의무는 이행불능으로 되어 임대차계약은 종료하였다고 보고 있기도 하다(대법원 1991. 3. 27. 선고 88다카30702 판결 등 참조).

이에 더하여 ① 이 사건의 경우와 같이 점용허가기간이 만료되기 직전에 임대인이 새로운 임차인과 이 사건 상가에 관한 임대차계약을 체결한 경우, 상가임대차보호법이 적용되어 점용허가기간을 넘어 임대차기간이 존속된다든지 소유자인 부산광역시 내지 부산광역시로부터 새로 관리권을 위탁받은 자가 임대인의 지위를 승계한다고 본다면 앞서 본 바와 같이 행정재산(특히 공공용재산)의 경우 공적 목적에 제공되고 있어 사권의 행사를 가능한 제한하려는 공유재산 및 물품관리법 기타 관련 법령의 취지나 공물로서의 목적 달성에 상당한 장애를 초래하게 되는 점, ② 또한, 원고의 경우에는 B와 임대차계약을 체결할 당시 이미 점용허가기간이 2013. 3. 5.까지인 사실을 잘 알고, 그 기간에 맞추어 이 사건 임대차계약을 체결하였을 뿐만 아니라, 전차인인 주식회사 F와 전대차계약을 체결하면서도 그 전대차 기간을 2013. 3. 5.이 지나면 임대차관계가 종료된다는 사실을 충분히

인지하고 그에 따라 계약을 체결한 만큼, 행정재산에 해당하는 이 사건 점포에 대해 사법인
상가건물임대차보호법을 적용하여 원고를 보호할 만한 필요성이 현저히 떨어지는 점 등을 참작하면,
행정재산의 공법적 특성으로 인해 이 사건에 관하여는 적어도 상가건물임대차보호법에서 정한 최단
임대차기간이나 임대인의 지위승계에 관한 규정은 적용되지 않는다고 봄이 상당하다.
따라서 이와 다른 전제에서 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 위와 같은 이유로 원고의 주장은 이유 없으나, 아래에서는 원고의 주장과 같이 이 사건
임대차계약에 상가건물임대차보호법이 전면적으로 적용되어 피고가 이 사건 임대차계약의
승계인이라는 가정적 판단 하에 원고의 주장을 살펴보기로 한다.

가) 먼저, 원고는 자신이 이 사건 점포의 전 임차인인 E에게 권리금 7,800만 원 상당을 지급하였다고
주장하나, 갑 제3호증(이 사건 권리금 계약서)의 기재에 의하면, 이 사건 권리금 계약서의
매수인란에는 원고가 아니라 D(원고의 모친)의 서명날인이 되어 있는 사실, E이 이 사건 권리금
계약서 계약금란 및 잔액금란 옆에 '영수함'이라고 기재하고 날인한 사실을 인정할 수 있는바, 이에
의하면 이 사건 임차권 양수 및 권리금 계약의 당사자는 원고가 아니라 D이고, 위 권리금 또한 원고가
아니라 D가 E에게 지급한 것이라고 볼 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 권리금 계약이나 지급의
당사자가 아닌 원고로서는 피고를 상대로 권리금 상당의 손해를 주장할 수 없다.

나) 또한, 원고가 E으로부터 이 사건 점포의 임차권을 양수하면서 권리금을 지급한 것으로 보더라도,
갑 제2호증의 1, 2(각 임대차계약서), 갑 제3호증(이 사건 권리금 계약서)의 각 기재에 의하면, 이
사건 임대차 계약서에는 B가 부산광역시로부터 2013. 3. 5.까지만 점용허가를 받았음이 명시되어
있고, 임대차 기간과 관련하여서도 부산광역시의 최종 유상사용허가에 따라 임대차계약 종료일이
단축될 수 있으며, 원고는 그 기간이 단축되더라도 일체의 이의를 제기할 수 없는데다가 이 사건
임대차계약 만료 시 또는 중도 해지 시에는 '권리금 등을 B에 청구할 수 없다'고 분명히 기재되어 있는
사실, 이 사건 권리금 계약서 하단에 '2013. 3. 5. 부산시와 B간 관리계약종료'라는 문구가 수기로

기재되어 있는 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고로서는 B의 이 사건 상가에 관한 점용허가기간이 2013. 3. 5. 만료되고 이로 인하여 이 사건 점포의 임대차기간 또한 2013. 3. 5.까지만 보장되며, 권리금은 반환받지 못한다는 것을 사전에 충분히 감수하고 E과 사이에 그 기간 동안의 보장을 대가로 이 사건 점포의 임차권을 양수하기로 약정한 후 권리금을 지급한 것으로 봄이 상당하다(원고는 이 사건 임대차계약을 체결할 때 최소한 1년간의 최단 임대차기간이 보장될 것으로 신뢰하고 계약을 체결하였다고 주장하나 이는 원고의 독단적인 판단에 불과하다).

따라서 앞서 본 바와 같이 B가 원고에게 이 사건 임대차계약에서 정한 2013. 3. 5.까지의 임대차 기간만을 보장하여 준 이상 권리금을 받지 않고 원고에게 이를 넘어서 추가로 '권리금 회수에 필요한 임대차기간'을 보장해 줄 의무는 없는 것이므로, 아무런 의무위반이 없는 원고에게 채무불이행이나 불법행위로 인한 권리금 상당의 손해를 구할 수는 없다.

다시 말해, 원고의 주장대로 설사 임대인의 지위를 승계한 피고가 상가건물임대차보호법에서 정한 1년의 최단 임대차기간이나 갱신기간을 확보해 주지 못하여 사실상 권리금 상당의 손해를 입었다 하더라도, 원고에게는 별도로 권리금 회수에 필요한 기간을 확보해 주어야 할 법적인 의무가 없으므로(대법원 2012. 10. 25. 선고 2012다58593 판결 참조), 이를 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다는 것이다.

다) 뿐만 아니라, 피고에게 어떠한 채무불이행이나 불법행위에 관한 의무 위반이 있다고 가정하더라도 통상 권리금이란 전(前)임차인과 새로운 임차인 사이에 수수되는 것으로 임대인으로서 그 존재와 액수를 사실상 알기 어려운바, 임차인인 원고가 전임차인인 E에게 지급하고 회수하지 못함으로써 입은 손해는 통상손해가 아닌 특별손해라 할 것인데, 이 사건에서 피고는 다른 사람에게 이 사건 점포를 새로이 임대할 당시 원고가 이 사건 점포에 관하여 권리금을 지출한 사실을 알았거나 알 수 있었다고 보이지도 않는다.

라) 결국, 이러한 여러 점들을 보더라도 원고의 주장은 도무지 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 어느 모로 보나 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 차경환 판사 장민경 판사 이상범

1) 원고와 B는 이 사건 상가 F열 1호와 G열 1호에 관하여 각각 임대차계약을 체결하였는데, 그 내용은 동일하다.