

서울고등법원 2017. 1. 12 선고 2015나2066500 판결 [임차권확인 등]

재판경과

서울고등법원 2017. 1. 12 선고 2015나2066500 판결

서울서부지방법원 2015. 10. 16 선고 2015가합31186 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 A

피고, 피항소인 주식회사 B

변론 종결 2016. 11. 22.

판결 선고 2017. 1. 12.

제1심 판결 서울서부지방법원 2015. 10. 16. 선고 2015가합31186 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 별지 1 기재 건물에 관하여 원고와 피고 사이의 2013. 4. 29.자 별지 2 기재

임대차계약에 의한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다. 피고는 원고에게 별지 1 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결문 제6면 제18행 기재 '피고가'를 '원고가'로 고치고, 제7면 제12행의 다음에 아래와 같은 판단을 추가하는 외에는 제1심 판결문의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가하는 부분

원고는, 이 사건 임대차계약 제12조 제2항의 취지가, 전차인들이 실제로 이 사건 건물에 입점하기 전까지 임대인인 피고의 승낙을 받아야 한다는 것이므로, 원고가 단순히 전대차계약을 체결하고 보증금을 수수하였다는 사실만으로는 이 사건 임대차계약 제12조 제2항 위반이 아니라고 다투나, 이 사건 임대차계약 제12조의 문언 및 이 사건 임대차계약의 체결 경위, 원고가 E 등과 체결한 각 전대차계약의 내용 등에 비추어 볼 때, 이 사건 임대차계약 제12조 제2항이 원고가 주장하는 바와 같이 해석되지도 아니하거니와, 오히려 위에서 본 바와 같이 원고가 피고의 사전 승낙 없이 이 사건 건물 일부에 관하여 전대차계약을 체결함으로써 이 사건 임대차계약 제12조 제2항을 위반한 것으로 보일 뿐이다. 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

원고는, 피고가 원고의 무단 전대를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하려면, 이 사건 임대차계약 제13조 제1항에 따라 피고가 원고에게 '서면으로 그 시정을 최고하고 1개월 이내에 시정되지 않'았어야 하는데, 피고가 그와 같은 절차를 거치지 아니하였고, 원고의 전대차계약 체결이 이 사건 임대차계약 제13조 제2항 제③호에서 규정하는 '계약을 위반하고 그 시정이 불가능하여 본 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우'에 해당하지도 않으므로, 피고의 해지통보는 효력이 없다는 취지로도 다투나, 원고가 피고의 사전 승낙 없이 E 등과 전대차계약을 체결함으로써, 원고는 이 사건

임대차계약 제12조 제2항을 위반한 것이고, 사전 승낙은 물리적으로 불가능하다는 점에서 시정이 불가능하다고 볼 여지가 있을 뿐만 아니라, 위에서 본 바와 같이 피고가 2014. 2.경 원고에게 '제3자에 대한 전대행위를 피고의 승낙 없이 불법으로 진행한 사실이 발견될 경우 법적인 조치도 취할 수 있다'고 통보함으로써 시정을 최고하였고, 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통보한 2014. 6. 13.경까지도 원고는 피고의 승낙 없이 체결한 제3자와의 전대차계약을 모두 해지하지는 못한 것으로 보이는 점을 종합하여 보면, 피고의 2014. 6. 13.자 해지통보는 어느 모로 보나 적법하다 할 것이다. 원고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

또한 원고는, 원고가 막대한 비용을 들여 이 사건 건물을 리모델링한 다음, 일부는 직영하고 일부는 전대하여 그 비용을 보전할 계획이었고, 따라서 원고가 이 사건 건물의 일부를 전대할 것임은 이 사건 임대차계약에서도 당연히 예정하고 있었던 사항인 점, 원고는 전차인이 입점하기 전까지만 피고의 승낙을 얻으면 된다고 생각하여 미리 전차인을 확보하는 의미에서 전대차계약을 체결하였던 것인데, 피고가 위 전대차계약을 문제삼은 이후 원고가 상당수의 전대차계약을 해지하였고, 나머지 전대차계약들 역시 피고가 승낙을 하지 않으면 해지할 예정인 점 등 이 사건 임대차계약 및 전대차계약의 체결 경위 등을 감안하면, 피고에게는 원고의 전대차계약을 최대한 허용해 주어야 할 신의칙상 의무가 있다 할 것인바, 피고가 자신의 사전 승낙 없이 원고가 E 등과 전대차계약을 체결하였다는 이유로 곧바로 이 사건 임대차계약을 해지하는 것은 권리남용으로서 허용되어서는 안된다고도 항변하나, 원고가 주장하는 위와 같은 사정이 인정된다 하더라도, 그러한 사정만으로는 피고의 이 사건 임대차계약 해지 통보가 권리남용이라고 볼 수 없다. 원고의 위 항변도 받아들일 수 없다.』

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하고, 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사민유숙

판사장윤선

판사장한홍

별지