

서울고등법원 2020. 12. 10 선고 2020나2019591 판결 [임차권존재확인]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 베이스스

담당변호사 김성진, 안혜인

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 최승기

변 론 종 결 2020. 11. 12.

판 결 선 고 2020. 12. 10.

제1 심판결 서울동부지방법원 2020. 6. 11. 선고 2019가합115844 판결

주 문

1. 이 법원에서의 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고의 주위적 청구를 기각한다.

나. 원고와 피고 사이에 서울 광진구 C, 지상 4층 D호실 6,364㎡에 관하여 임대인을 피고, 임차인을 원고, 임대차기간을 2019. 11. 15.부터 2021. 11. 14.까지(2년), 보증금을 300,000,000원, 월 임료를 36,400,000원으로 하는 내용의 임대차계약관계가 존재함을 확인한다.

2. 소송총비용 중 20%는 원고가, 나머지 80%는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지1) 가. 주위적 청구취지

원고와 피고 사이에 서울 광진구 C, 지상 4층 D호실 6,364㎡에 관하여 임대인을 피고, 임차인을 원고, 임대차기간을 2019. 11. 15.부터 2022. 11. 14.까지(3년), 보증금을 300,000,000원, 월 임료를 36,400,000원으로 하는 내용의 임대차계약관계가 존재함을 확인한다.

나. 예비적 청구취지

주문 제1의 나.항과 같다.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고와 피고 사이에 서울 광진구 C, 지상 4층 D호실 6,364㎡에 관하여 임대인을 피고, 임차인을 원고, 보증금을 300,000,000원, 월 임료를 36,400,000원으로 하는 내용의 임대차계약관계가 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(변경 전 상호 : 주식회사 E, 이하 상호 변경 전후를 불문하고 ‘원고’라 한다)는 2016. 10. 31. 피고와, 원고가 피고로부터 서울 광진구 C, 지상 4층 D호실 6,364㎡(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)를 임대차보증금 300,000,000원, 월 임료 36,400,000원, 임대차기간 2016. 11. 15.부터 2019. 11. 14.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 피고 사이에 2017. 10. 19. 서울동부지방법원 2017자10236호로 이 사건 임대차계약에 관한 제소전화해가 이루어졌는데, 위 제소전화해조서(이하 ‘이 사건 제소전화해조서’라 한다)에는 ‘1. 원고는 피고에게 이 사건 상가2) 를 임대차계약서에 따라 임대차계약 만료일인 2019. 11. 14.까지 원상복구하여 명도하여 준다. 다만, 현재 진행 중인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건

부동산'이라 한다)의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우가 아니면 2년간 임대차기간을 연장하여 줄 수 있다.', '10. 이 사건 부동산은 현재 개발사업이 추진 중에 있으며, 원고는 이를 확인하고 인정한다. 따라서 위 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우에는 원고는 계약만료시 갱신청구를 하지 아니한다.'는 각 화해조항(이하 위 제1, 10항의 화해조항을 '이 사건 각 제소전화해조항'이라 한다)이 기재되었다.

다. 피고는 이 사건 부동산 관리인인 주식회사 F를 통하여 2019. 9. 9. 원고에게 이 사건 임대차계약 만료일인 2019. 11. 14.부터 임대차계약을 연장할 의사가 없어 임대차기간이 만료됨과 동시에 이 사건 임대차계약을 해지하고, 2019. 11. 30.까지 원상회복하여 이 사건 상가를 명도할 것을 요구하였고, 이에 원고는 2019. 10. 4. 피고에게 2019. 11. 14. 이 사건 임대차계약 기간이 만료됨에 따라 2021년까지 2년간 계약기간의 연장을 요청하는 내용증명을 발송하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

이 사건 제소전화해조서에서 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우에 한하여 원고의 임대차갱신청구권의 행사를 제한하는 것으로 정하고 있으므로, 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우가 아닌 때에는 원고가 임대차계약의 갱신을 요구할 수 있다. 이 사건 부동산의 개발계획은 현재까지도 확정되지 않아 개발사업이 전혀 진행되지 않으므로 원고의 임대차갱신청구권 행사의 제한사유가 발생하지 않았는바, 원고는 주위적 청구로서, 2019. 11. 15.부터 기존 임대차와 동일한 조건으로 상가건물 임대차보호법상 인정되는 3년간의 임대차계약관계 존재의 확인을 구하고, 예비적 청구로서, 2019. 11. 15.부터 기존 임대차와 동일한 조건으로 이 사건 제소전화해조서 제1항 단서 기재와 같이 2년간의 임대차계약관계 존재의 확인을 구한다.

나. 피고

제소전화해조서의 기판력은 화해조항에 따라 발생하는바, 이 사건 제소전화해조서 제1항 본문에 따라 원고는 이 사건 임대차계약의 만료일인 2019. 11. 14.까지 이 사건 상가를 원상복구하여 피고에게 명도할 의무를 부담하는 것이 원칙이고, 예외적으로 같은 항 단서에 따라 ① 피고가 현재 진행 중인 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우가 아닌 경우 및 ② 피고가 원고에게 임대차기간을 연장하여 주기로 한 경우의 두 가지 요건이 모두 충족된 경우에 한하여 임대차기간이 연장되는 것으로 해석해야 한다. 그런데 피고는 이 사건 임대차계약 만료일의 약 두 달 전인 2019. 9. 9. 원고에게 이 사건 임대차계약을 연장할 의사가 없음을 통지하였으므로, 위 ① 요건의 충족 여부를 더 나아가 살필 필요 없이 이 사건 임대차계약은 그 기간 만료일인 2019. 11. 14. 종료되었다고 보아야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

제소전화해조서는 확정판결과 같은 효력이 있어 당사자 사이에 기판력이 생기는 것이므로 그 내용이 강행법규에 위반된다 할지라도 준재심절차에 의하여 취소되지 아니하는 한 그 화해가 무효라는 취지의 주장은 할 수 없는 것이고(대법원 1992. 10. 27. 선고 92다19033 판결 등 참조), 제소전화해가 준재심에 의하여 취소되지 않는 한 그 기판력에 모순, 저촉되는 주장을 할 수 없다(대법원 1992. 11. 27. 선고 92다8521 판결 등 참조).

나. 이 사건 각 제소전화해조항의 해석에 관한 판단

앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음의 각 사정 즉, ① 이 사건 제소전화해가 이루질 당시의 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것)에 의하면, 제10조 제1항에 ‘임대인은 일정한 예외적 사항을 제외하고 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다’라고, 제2항에 ‘임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.’라고 각 규정하고 있어, 원고는 이 사건 임대차계약

만료일 당시 피고에 대하여 일정한 예외적 사항을 제외하고는 구 상가건물 임대차보호법상의 갱신청구권을 당연히 갖고 있고, 이는 강행규정으로 정당한 사유 없이 당사자의 다른 약정에 의하여 이를 배제할 수 없는 점, ② 이 사건 제소전화해조서의 신청원인 제4항에 ‘이 사건 건물은 현재 개발사업이 진행 중에 있습니다. 이에 신청인(본 사건의 피고)은 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 피신청인(본 사건의 원고)에게 위 개발사업에 대해서 설명해주면서 이 사건 임대차계약기간 중에 개발사업이 진행되지 않는 경우 임대차계약을 갱신하여 줄 수 있지만, 개발사업이 진행되는 경우 임대차계약을 갱신하여 주기 어렵다고 고지하였고, 피신청인 역시 이를 인정한 바 있습니다’라고 기재되어 있는데, 이에 의하면, 이 사건 제소전화해는 이 사건 부동산에 개발사업이 진행된다는 피고측의 사정을 고려하여 이루어진 것으로, 원고로서는 이 사건 제소전화해조서 1항 단서와 같이 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우 이 사건 상가에서 영업을 할 수 없는 현실적 상황을 고려하여 위에서 본 구 상가건물 임대차보호법상의 갱신청구권을 포기하되 그렇지 않은 경우에는 위 갱신청구권을 행사하면 2년간³⁾ 이 사건 임대차계약 기간이 당연히 갱신되는 것으로 인식하였을 가능성이 높을 뿐만 아니라, 피고로서도 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우가 아니라면 원고와 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않을 특별한 사정 내지 이유가 없었던 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 임대차계약 제33조(특약) 제3항에 ‘제3조의 임대차계약 기간 중 임대료 및 관리유지비를 동결하기로 하며, 양 당사자가 별도 서면으로 합의하지 않는 한 1년 단위로 계약기간을 자동갱신하기로 한다. 단, 갱신된 계약기간 도중 피고가 본 임대차목적물의 재개발사업 등을 시행하게 되어 본 건 임대차목적물에서 영업이 불가능하다고 판단되는 경우, 피고가 원고에게 통지하여 임대차계약을 종료한다’는 취지로 기재되어 있는데, 이에 의하더라도, 당시 원고와 피고의 의사는 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되고 개발사업이 추진되어 이 사건 상가에서 영업이 불가능한 경우를 예상하고 이 사건 임대차계약 및 이 사건 제소전화해를 한 것으로 보이는 점 등을 종합적으로 고려하여 보면, 앞서 본 이 사건 각 제소전화해조항은 “원고는 이 사건 제소전화해조서 제1항과 그 단서 및 제10항과 같이 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우 이 사건 상가에서 영업을 할 수 없는 현실적 상황을 고려하여 구 상가건물 임대차보호법상의 갱신청구권을 포기하여 피고에게 이 사건 상가를 이 사건 임대차계약 만료일인 2019. 11. 14.까지

원상복구하여 명도하여 주되, 그렇지 않은 경우에는 이 사건 제소전화해조서 제1항 단서에 따라 구 상가건물 임대차보호법상의 갱신청구권을 행사하면 2년간 이 사건 임대차계약 기간이 당연히 연장된다”는 의미로 해석하는 것이 타당하다고 할 것이다(만약 피고의 주장과 같이 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되지 않거나 개발계획이 추진되지 않을 경우에도 피고의 일방적 의사에 따라 이 사건 임대차계약 기간이 연장된다고 해석한다면 이는 원고에게 매우 불리하고 이례적인 경우로서 원고가 구 상가건물 임대차보호법상 당연히 인정되는 갱신청구권을 포기하고 위와 같이 합의할 특별한 사정이나 합리적 이유가 전혀 없다고 보인다).

다. 이 사건 제소전화해조서 제1항 단서의 ‘이 사건 부동산의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우’에 해당 여부

갑 제6, 7호증의 각 기재 및 이 법원의 서울특별시장에 대한 사실조회결과에 의하면, ① 피고의 ‘G 현대화 사업제안서’에 대하여 서울특별시에서 세부 개발계획, 공공기여계획 등의 개발내용 결정을 위해 본격적인 사전협상에 착수하기 위하여 2017. 8. 17. 피고와 서울특별시 사이에 협상단 간담회를 개최하였고, 위 일자가 ‘협상의 개시’일로 간주된 사실, ② 서울특별시는 피고가 제출한 민간측 협상단 명단을 반영하여 협상조정협의회를 구성하였으나, 그 이후로 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되는 2019. 11. 14.까지 개발계획 주요쟁점에 대하여 관련부서 실무협의만 진행되었을 뿐, 협상조정협의회가 개최된 적이 없는 사실, ③ 2020. 9. 24. 당시를 기준으로 여전히 ‘G 현대화 사업’과 관련하여 개발사업계획이 미확정이고, 서울특별시에서 위 개발계획과 관련하여 피고에게 행정허가를 하여준 사항도 없는 사실이 인정된다. 위 인정사실을 종합하면, 이 사건 임대차계약의 만료 당시 및 현재까지도 이 사건 부동산의 개발계획이 확정조차 되지 않았을 뿐만 아니라 그 결과 이후의 개발사업도 전혀 추진되고 있지 않다고 보인다. 나아가 피고는 제1심부터 이 법원의 변론종결일까지 이 사건 부동산의 개발계획 내지 개발사업에 관하여 그 구체적 주장 및 증명도 하지 않고 있다.

라. 원고의 주위적 및 예비적 청구에 대한 판단

이 사건 임대차계약이 만료될 당시인 2019. 11. 14. 당시 적용되는 개정된 상가건물

임대차보호법(법률 제15791호, 시행 2018. 10. 16.) 제10조 제2항에 ‘임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다’라고, 제3항에 ‘갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다’라고 각 규정하고 있고, 같은 법 부칙 제2조에 ‘제10조 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다’라고 규정하고 있는바, 이 사건 임대차계약이 만료되는 당시에는 개정된 상가건물 임대차보호법 제10조 제2항, 제3항이 적용되어 원고는 이 사건 상가임대차계약과 동일한 기간인 3년의 임대차계약 갱신청구가 가능하다고 할 것이다.

그러나 앞서 본 바와 같이, 제소전화해조서는 확정판결과 같은 효력이 있어 당사자 사이에 기판력이 생기고, 당사자는 그 기판력에 모순, 저촉되는 주장을 할 수 없는바, 이 사건 제소전화해조서 제10항에는 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되고 개발사업이 추진되는 경우 갱신청구권의 포기만 기재되어 있고, 제1항의 단서에는 ‘현재 진행 중인 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우가 아니면 2년간 임대차기간을 연장하여 줄 수 있다’라고만 그 기간을 특정하여 규정하고 있으며(당사자의 의사가 추후 관련법령의 개정이 있을 경우 그에 따라 화해조항의 내용이 유동적으로 해석될 수 있는 가능성을 유보하여 둔 것이라고 해석하기도 어렵다) 나아가 원고도 이 사건 제소전화해조서 제1항 단서와 같이 2019. 10. 4. 피고에게 이 사건 임대차계약 기간이 만료됨에 따라 2021년까지 ‘2년간’ 계약기간의 연장을 요청하는 내용증명을 발송하였는데, 이러한 위 각 화해조항의 문언 및 당사자의 의사에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 원고의 위 갱신청구에 의하여 이 사건 제소전화해조서 제1항 단서 내지 원고의 2019. 10. 4.자 내용증명에 따라 2년간 종전 임대차계약과 동일한 조건으로 연장되었다고 봄이 상당하다고 할 것이다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주위적 청구는 이유 없고, 원고의 예비적 청구는 이유 있다.

마. 소결론

따라서 이 사건 제소전화해조서 제1항 단서 내지 원고의 2019. 10. 4.자 내용증명에 따라, 원고와 피고 사이에 임대차기간을 2019. 11. 15.부터 2021. 11. 14.까지(2년)로 하고, 나머지는 이 사건 임대차계약과 동일한 내용으로 하는 임대차계약관계가 존재한다고 봄이 상당하고, 갑 제8호증 내지

갑 제15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 향후 연장되는 임대차계약 기간 동안 이 사건 상가에서 음식점 영업을 계속할 의사가 있고, 그 영업 계속을 위한 행정적 여건 내지 인적·물적 조적도 어느 정도 구비되었다고 보일 뿐만 아니라, 연장되는 임대차계약 기간까지 향후 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 등으로 현실적으로 영업을 불가능한 사정에 관한 아무런 주장 및 증명도 없는 이상 그 확인의 이익도 있다고 할 것이다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 원고의 이 법원에서의 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 주문 제1항과 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 손철우, 판사 김형진, 판사 원종찬

별지

부 동 산 목 록

서울특별시 강남구
 [도로명주소]
 서울특별시 강남구
 철근콘크리트조 평층래브지붕 7층 시외버스정류장
 (동)
 1층 3982.76㎡
 2층 4351.84㎡
 3층 4433.82㎡
 4층 4433.82㎡
 5층 4433.82㎡
 6층 4433.82㎡
 7층 4433.82㎡
 옥탑 366.66㎡
 지1층 4401.5㎡
 지2층 3740.7㎡
 지3층 4104㎡

스틸과이프러스타, 경합철골트러스, 조적조, 철골조인슈레이트, 철근콘크리트조 프리전막지, 페탈판넬, 스톱, 평층래브지붕 2층
 승강장, 간이세차장, 대합실, 세차장, 수화물취급소, 승강장면결동로, 경비장,

1) 원고는 이 법원에서 아래와 같이 청구취지를 변경하였다.

2) 이 사건 제소전화해조서에는 이 부분 면적이 이 사건 임대차계약상의 면적 6,364㎡과 달리

4,433.82㎡로 기재되어 있으나, 이는 공용면적을 제외한 부분이다.

3) 당시 적용되던 구 상가건물 임대차보호법 제10조 제2항에 ‘임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.’라고 규정하고 있어 갱신되는 기간을 이 사건 임대차계약기간 3년을 제외한 나머지 ‘2년’으로 특정한 것으로 보인다.