

서울서부지방법원 2015. 10. 16 선고 2015가합31186 판결 [임차권확인 등]

재판경과

서울고등법원 2017. 1. 12 선고 2015나2066500 판결

서울서부지방법원 2015. 10. 16 선고 2015가합31186 판결

전문

원고 주식회사 A

피고 주식회사 B

변론 종결 2015. 9. 11.

판결 선고 2015. 10. 16.

주문

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

N

청구 취지

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. 인정사실

가. 피고는 2013. 2. 20. C 본관동을 개발하여 C를 방문하는 이용객에게 다양한 서비스를 제공하기 위하여 C 본관동 중 별지 1. 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 운영사업자를 공모하면서, 선정된 사업자는 자신의 부담으로 이 사건 건물 리모델링(단 3, 5층 외벽 포함)을 실시하여 10년 간 이를 임차, 운영하되, 공모시 제출한 사업계획을 기본으로 사업을 시행하여야 하고(부득이하게 사업계획을 변경하고자 할 경우 임대인과 사전 협의), 임차인의 선정 기준은 사업계획서 70점(상세 배점은 재정상태 20점, 사업수행계획 40점, 기여도 10점), 제안 임대가격 30점을 배정하여 평가한다고 공고하였다.

나. 주식회사 D(이하 'D'이라 한다)은 철구조물 제조 및 시공, 조명 설계업 등을 하는 회사로서, 2013. 3.경 이 사건 건물 운영사업자 공모에 참여하면서 리모델링 공사에 약 86억 원을 투자하겠다는 내용의 사업계획서를 제출하였고, 피고로부터 매장 운영계획(임대/직영 여부) 등에 대한 추가자료 제출 요구를 받고 2013. 3. 22. 피고에게 기념품점 일부, 스낵코너를 수수료 매장으로 임대하고, 헬스장은 위탁운영하며, 나머지 매장들은 직영하겠다는 내용의 답변서를 제출하였다.

다. 피고는 2013. 3. 26. D를 우선협상대상자로 선정하고, 2013. 4. 29. D과 사이에 이 사건 건물에 관하여 별지 2. 기재와 같은 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 임대차계약 제12조는 양도 및 전대와 관련하여 다음과 같은 규정을 두고 있다.

1) 제1항 : D은 본 계약상의 권리를 타인에게 양도할 수 없다. 다만 D의 계열사에 한하여 본 계약상의 지위를 양도할 수 있으며 이 경우 D은 양도사실을 서면으로 통지하여야 하고, 본 계약과 관련된 피고에 대한 채무에 대하여 양수받은 계열사와 연대하여 책임진다.

2) 제2항 : D은 이 사건 건물을 제3자에게 전대하고자 할 경우 피고에게 서면으로 사전 승낙을 구해야

한다. 단 전대조건이 D 매출액과 피고에게 지급하는 임대료에 불리하게 변경되어서는 안 된다.

라. D은 2013. 4. 29.경 자회사인 원고에게 이 사건 임대차계약상의 임차인 지위를 양도하고, 원고의 피고에 대한 이 사건 임대차계약상의 채무를 연대보증하겠다고 하면서 피고에게 임차권 지위 양도 승인을 요청하였다. 피고는 2013. 4. 30. D으로부터 D이 50억 원, D의 주주가 40억 원을 이 사건 임대차계약의 사업자금으로 투입하겠다는 사업자금 투입계획서를 제출받고 2013. 4. 30. 위 임차권 지위 양도를 승인하였다(이하 '이 사건 양도승인'이라 한다).

마. 원고는 2013. 5.경부터 2013. 12. 사이에 이 사건 건물의 내부 철거공사를 진행하면서, 피고의 사전 승인 없이 이 사건 건물의 일부를 E, F, G, H, I, J 등에게 전대하고 보증금을 지급받았다.

바. 피고는 2014. 2. 4. 원고에게 '원고의 대주주가 D에서 K로 변경되어 원고가 D의 종속회사에서 제외된 것과 관련하여 D이 계약 위반 내용을 시정하지 않을 경우 D과의 계약을 해지할 예정이다. 또한 원고의 무단 전대가 발견될 경우 법적인 조치를 취할수 있다.'는 통보를 하였다.

사. D은 2014. 2. 27.경 원고에게, 원고 측 대표의 D 주식 인수약속 불이행, 이 사건건물에 관한 무단 전대차 계약을 이유로 이 사건 임대차계약상의 임차인 지위를 환수한다는 통지를 하였다. 그리고 피고는 2014. 3. 7. 원고에게 D이 이 사건 임대차 계약권 지위를 환수하였으므로 이 사건 양도승인을 취소한다고 통보하였다.

아. 이후 이 사건 건물에 관한 전대차계약을 체결한 자들이 피고에게 이 사건 임대차계약의 유효 여부와 피해 구제 방법을 계속하여 문의하자, 피고는 2014. 6. 13.경 원고에게 '2014. 3. 7.자 임차권 양도 승인 취소가 유효할 뿐만 아니라, 원고가 무단 전대차계약을 체결하고, 2014. 1. 1. 이후의 임대료를 납부하지 않은 계약 위반사항이 있으므로 이 사건 임대차계약을 해지한다.'는 통보를 하였고, 위 통보는 2014. 6. 16. 원고에게 도달되었다.

자. 피고는 2014. 9. 1. 원고와 D에게, 원고와 D이 공모하여 D과 그 주주가 90억 원의 자금을 투자할 것처럼 피고를 기망하였다는 이유로 사기 또는 착오를 이유로 이 사건 양도승인을 취소한다는 통보를 하였고, 위 통보는 2014. 9. 2. 원고와 D에게 각 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~14, 22, 25호증, 을 제3~11, 15, 16, 20호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

D은 원고에게 이 사건 임대차계약상의 임차인 지위를 양도함으로써 이 사건 임대차계약에서 탈퇴하였으므로, D의 임차인 지위 환수 등을 이유로 이 사건 양도승인을 취소한다는 피고의 주장은 이유 없다.

또한 원고는 피고로부터 전대 승인을 받을 것을 조건으로 하여 제3자들과 전대차계약을 체결하였으나 이 사건 건물의 리모델링 공사가 완료되지 아니하여 피고에게 전대승인을 요청하지 않은 상태로서 피고로부터 전대 승인을 받지 못할 경우 전대차계약을 해지할 예정이며, 피고의 공사 방해로 차임을 지급하지 못하였을 뿐이므로, 무단 전대차계약, 차임 연체를 이유로 한 피고의 임대차계약 해지 통보도 효력이 없다.

따라서 원고는 이 사건 임대차계약상 임차인의 지위에 있으므로, 피고에게 그 임차권 확인과 이 사건 건물의 인도를 청구한다.

나. 피고의 주장

D은 원고와 사이 이 사건 임차권 양도계약을 해제하여 임차인의 지위를 환수하였고, 피고는 2014. 3. 7. 이 사건 양도승인을 취소하여 해제에 대한 동의를 하였다.

또한 피고는 2014. 9. 2. D과 원고의 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 양도승인을 취소하였다.

가사 이 사건 양도승인 취소의 효력이 인정되지 않는다고 하더라도, 피고는 2014. 6.13.경 ① 원고가 D 계열사의 지위를 상실한 사실, ② 피고의 승낙 없이 이 사건 건물에 관한 전대차계약을 체결한 사실, ③ 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 않은 사실을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였다. 따라서 원고에게는 이 사건 임대차계약상 임차인의 지위가 인정되지 않는다.

3. 판단

가. D의 임차권 양도계약 해제 주장에 대한 판단

위 인정사실에 의하면 원고는 이 사건 임차권 양도 당시는 D의 계열사의 지위에서 임차권을 양도받은

것으로 보이고, 이후 원고의 투자자들과 D 사이에 주식 인수를 둘러싼 분쟁이 있었다 하더라도 그러한 사유 및 원고의 이 사건 건물 전대차계약 사실만으로 D이 이 사건 임차권 양도계약을 해제할 수 있다고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없다.

따라서 D의 임차권 양도계약 해제 및 이에 대한 피고의 동의로 원고가 이 사건 임대차계약상의 임차인 지위를 상실하였다는 피고의 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 양도승인 취소 주장에 대한 판단

채권양도에 대한 승낙은 채무자가 채권양도 사실에 관한 인식을 표명하는 것으로서 이른바 관념의 통지에 해당하고(대법원 2013. 6. 28. 선고 2011다83110 판결 참조), 이의를 유보하거나 조건을 붙일 수는 있으나 그러한 경우가 아니라면 유효하게 도달된 승낙을 사후적으로 취소할 수 없다고 판단된다.

D이 이 사건 양도승인 직전 피고에게 90억 원을 투자하겠다는 내용의 계획서를 제출한 사실은 앞서 본 바와 같으나, D의 양수인인 피고가 이 사건 임대차계약 및 공모당시 제출된 사업계획서에 따라 이 사건 건물에 관한 리모델링 공사비를 투자할 의무가 있고, D이 그에 대한 연대보증책임을 지기로 되어 있는 상황에서, 피고가 D과 원고의 이 사건 임대차계약 및 연대보증약정상의 채무불이행을 이유로 그 책임을 묻는 것은 별론으로 하고, 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 양도승인을 취소할 수는 없으므로, 이 사건 양도승인의 취소로 원고가 임차인의 지위를 상실하였다는 피고의 주장도 이유 없다.

다. 이 사건 임대차계약의 해지 주장에 대한 판단

위 인정사실에서 본 바와 같이 원고는 이 사건 임대차계약상 이 사건 건물을 제3자에게 전대하기 전(전대하고자 할 경우) 피고의 사전 승낙을 받아야 할 의무가 있음에도 피고의 사전 승낙 없이 이 사건 건물 일부에 관하여 전대차계약을 체결하였고, 2014. 2.경 피고로부터 피고의 승낙 없이 전대차계약이 진행된 사실이 있을 경우 법적인 조치를 취하는 등 이를 승인하지 않겠다는 취지의 통보를 받았음에도 이미 체결된 전대차계약을 모두 해지하지 못한 것으로 보이므로, 원고의 무단 전대차를 이유로 한 피고의 2014. 6. 13.자 이 사건 임대차계약 해지 통보는 적법하고, 위 통보가

도달된 2014. 6. 16.자로 원고와 피고 사이 이 사건 임대차계약은 해지되었다고 인정된다.

결국 원고가 이 사건 임대차계약상의 임차인 지위를 유지하고 있다는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 이인규, 판사 전기홍, 판사 김지선

별지 1

건물의 표시⁷

서울 용산구

위 지상

철근콘크리트조, 철골탑, 철골조 8층 스라브지붕 전망대, 근린생활 시설, 송신탑 지하1층 312.33㎡, 1층 1259.91㎡, 2층 1394.49㎡, 3층 1963.14㎡, 4층 2328.41㎡, 5층 2481.97㎡, 광장1층 437.81㎡, 광장2층 495.34㎡, 광장3층 495.34㎡, 실층 51.27㎡, 전망1층 46.12㎡, 전망2층 453.65㎡, 전망3층 459.70㎡, 전망4층 467.34㎡, 전망5층 52.86㎡, 전망6층 271.57㎡, 전망7층 215.70㎡, 8층 (기계) 60.73㎡, 광장1층 304.26㎡, 광장1층 10.48㎡, 광장1층 48.38㎡, 광장1층 25.76㎡, 광장1층 140㎡

중

지하1층 837.20㎡ 전체, 1층 987.46㎡ 전체, 2층 1043.62㎡ 전체, 4층 2292.84㎡ 전체(등기부상표시: 지하1층 312.33㎡, 1층 1259.91㎡, 2층 1394.49㎡, 4층 2328.41㎡). 끝.

⁷ 건물 중 이 사건 임대차계약의 목적물인 본관동 지하1층, 1, 2, 4층의 현황(갑 제5호증 임대차계약서 제2조 및 첨부 <별지목록1>, 갑 제6호증 영업장관리규정 <별지1> 참조)이 등기부상표시(갑 제2호증)와 일치하지 않아, 총괄 실제 현황을 기준으로 대상 건물을 표시하였습니다.

별지 2

임대차계약(2013. 4. 29.자)

○ 임대차목적물: 별지 1 기재 건물(건물 중 본관동 지하1층 837.20㎡, 1층 987.46㎡, 2층 1043.62㎡, 4층 2292.84㎡)

○ 계약기간: 2013. 4. 29. ~ 2025. 12. 31. (제5조)

○ 임대보증금 850,000,000원 (제6조)

○ 차임 (제6조)

① 정액연임대료: 1차 영업연도는 1,350,000,000원, 그 이후 영업연도는 매년 5%씩 인상

② 정율연임대료: 임대차목적물과 관련하여 당해 영업연도의 연간 순매출액(임대차목적물의 모든 영업장 총 매출액에서 부가가치세를 제외한 금액)이 142억 원을 초과하는 경우, 순매출액에 13/100을 곱한 금액에서 매 영업연도별 정액연임대료를 차감한 금액. 순매출액이 142억 원을 초과하지 않을 경우 정율연임대료는 0원으로 하고, 정액연임대료의 수액에 영향을 미치지 아니한다. 끝.

