

의정부지방법원 고양지원 2018. 5. 17 선고 2017가단94412 판결 [임차권확인]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정찬삼

피 고 고양시

소송대리인 B, C

변론 종결 2018. 4. 19.

판결 선고 2018. 5. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

고양시 일산서구 D에 있는 E 지상 1층 프레스센터(면적 : 238.22㎡), 같은 층 CCR룸(면적 : 180.2㎡), 같은 층 VIP-6(면적 : 19.48㎡), 같은 층 VIP-7(면적 : 22.75㎡), 같은 층 VIP-8(면적 : 22.75㎡), 같은 층 VIP-9(면적 : 22.75㎡), 같은 층 VIP-10(면적 : 22.75㎡), 같은 층 카페테리아(면적 : 82.76㎡)(이하 위 시설을 통틀어 '이 사건 웨딩홀 및 웨딩 부대시설'이라 한다)에

관하여, 원고를 임차인, 피고를 임대인으로 하고, 사용목적을 웨딩홀 및 부대시설로 하여 2015. 4. 3. 작성된 공유재산(유상)임대계약서에 의한 2015. 4. 6.부터 2020. 4. 5.까지 5년 동안 대부료 5,000만 원 등으로 정함 있는 계약조건에 의한 임차권자임을 확인한다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2015. 4. 3. 소외 F과 사이에 피고의 행정재산인 고양시 일산서구 D에 있는 E 내 이 사건 웨딩홀 및 웨딩 부대시설에 관한 공유재산(유상) 임대계약을 체결하였는데, 위 계약에는 다음과 같은 내용이 정해져 있었다.

제8조(행위금지) "을(F)"은 "갑(피고)"의 승인 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하지 못한다.

2. 대부재산(이 사건 웨딩홀 및 웨딩 부대시설)의 전대 또는 권리의 처분

제9조(계약해지) 1 "을"은 "갑"의 승인 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하지 못한다. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 "갑"은 언제든지 "을"에 대하여 사용계약의 전부 또는 일부를 해지하여 본 재산을 반환받을 수 있다.

2. 사용재산의 전대 또는 권리를 처분

제11조(임차인의 손해배상책임) 1 본 계약기간 중에 "을"이 해제·해지를 요구할 때에는 1월 전에 서면으로 "갑"에게 요구서를 제출하여야 한다.

나. 원고는 2016. 3.경 F과 사이에 이 사건 웨딩홀 및 웨딩 부대시설에 관하여 사위G 등 명의로 사용계약을 체결하고, 같은 해 4.경 F과 위 시설 내 웨딩사업에 관한 동업계약을 체결한 후 2016. 9.경부터 위 시설 내에서 'H'이라는 상호로 웨딩사업을 운영하였는데, 그 후 F과 사이에 위 웨딩홀 사업의 운영권 등을 둘러싸고 분쟁이 발생하였다.

다. F은 2017. 12. 7. 피고에게 이 사건 웨딩홀 및 웨딩 부대시설에 관한 위 임대계약의 해지요청서를

제출하였는데, 위 해지요청서에는 F과 G 등 사이에서 작성된 위 시설 사용계약서 등이 첨부되어 있었다.

라. 피고는 2017. 12. 13. F에게 '위 임대계약 제11조 제1항에 의거한 F의 해지요청에 따라 위 임대계약은 해지되어 위 해지요청일로부터 1개월이 경과한 2018. 1. 8.부터 위 임대계약이 해지되며, 한편 F이 위 임대계약 제8조 제2호, 제9조 제1항 제2호에 위반하여 G 등에게 권리양도에 따른 대가를 지급받고 위 시설을 처분한 사실이 확인되는바, 피고에게도 해지권이 발생하여 이에 따라 위 임대계약을 해지함을 통보하면서 위 시설의 원상복구와 명도 등을 요구한다'는 내용의 해지통지를 하였고, 2017. 12.14. 원고에게 F로부터 위 임대계약 해지요청을 받아 위 계약을 해지함을 통보하면서 이에 따라 일정기한 내에 위 시설의 원상복구 및 명도 등을 요구하는 취지의 내용증명을 발송하였으며, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 10호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

원고는 피고가 원고를 대표자로 한 H의 식품접객업 영업신고를 수리하였고, 원고의 H 시설변경(인테리어) 요청을 승인하였으며, 위 웨딩홀의 영업 및 영업중단과 관련된지시를 내리는 등으로 F이 원고에게 이 사건 웨딩홀 및 웨딩 부대시설을 전대하거나 그 권리를 처분하는 것을 승인하였으므로, 피고를 상대로 원고가 위 임대계약에 따른 적법한 임차인의 지위에 있음을 확인할 이익이 있다고 주장한다.

살피건대 갑 제6 내지 8호증의 각 기재에 의하면, 고양시 일산서구청장이 2016. 9.1. 원고를 대표자로 한 I이라는 상호의 식품접객업 영업신고를 수리한 사실, 피고가 I 대표자에게 시설변경을 승인하고 영업중단 등에 대하여 업무회신 등을 보낸 사실은 인정되나, 이는 원고가 고양시 일산서구청장에게 식품위생법에 규정된 내용에 따른 영업신고를 하여 위 일산서구청장이 이를 승인한 것으로 피고가 위 임대계약의 전대 내지 권리처분을 승인한 것으로 볼 수 없고, 피고가 위 웨딩홀 대표자에게 시설변경요청 승인을 하거나 업무회신 등을 보낸 사실만으로는 피고가 F과 원고 사이의 위 시설의 전대 내지 권리 처분을 승인하였다고 인정하기에는 부족하며, 달리 원고의 위 주장

사실을 뒷받침할 만한 증거가 없으므로 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한 다

판사 김현정