

서울고등법원 2022. 1. 20 선고 2021나2031376 판결 [임차권존재확인]

전 문

원고, 항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 베이스스

담당변호사 김성진, 안혜인, 정민수

피고, 피항소인주식회사 B

소송대리인 변호사 최승기

변론 종결2021. 12. 16.

판결 선고2022. 1. 20.

제1심판결서울동부지방법원 2020. 6. 11. 선고 2019가합115844 판결

환송_전_판결서울고등법원 2020. 12. 10. 선고 2020나2019591 판결

환송판결대법원 2021. 8. 19. 선고 2021다204978 판결

주 문

1. 환송 전 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

이 사건 소를 각하한다.

2. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

주위적으로, 원고와 피고 사이에 서울 광진구 C 지상 4층 D호실 6,364m²에 관하여 임대인을 피고, 임차인을 원고, 임대차기간을 2019. 11. 15.부터 2022. 11. 14.까지(3년), 임대차보증금을 300,000,000원, 월 차임을 36,400,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다. 예비적으로, 원고와 피고 사이에 서울 광진구 C 지상 4층 D호실 6,364m²에 관하여 임대인을 피고, 임차인을 원고, 임대차기간을 2019. 11. 15.부터 2021. 11. 14.까지(2년), 임대차보증금을 300,000,000원, 월 차임을 36,400,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다[원고는 제1심에서 임대차기간을 특정하지 않은 채 위 건물에 관한 임차권존재확인을 구하다가, 환송 전 이 법원에서 주위적으로는 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다)상 갱신청구권을 원인으로 하여 임대차기간 만료일 다음날부터 종전 임대차기간과 동일한 3년간 임차권이 존재한다는 확인을 구하고, 예비적으로는 아래 제1항 기재 화해조서 제1항 단서에 따른 연장합의를 원인으로 하여 임대차기간 만료일 다음날부터 2년간 임차권이 존재한다는 확인을 구하는 내용으로 청구취지 및 청구원인을 변경하였다].

항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고와 피고 사이에 서울 광진구 C 지상 4층 D호실 6,364m²에 관하여 임대인을 피고, 임차인을 원고, 임대차보증금을 300,000,000원, 월 차임을 36,400,000원으로 하는 내용의 임대차계약관계가 존재함을 확인한다.

이 유

1. 전제된 사실관계

가. 원고(변경 전 상호: 주식회사 E, 이하 상호 변경 전후를 불문하고 '원고'라 한다)는 2016. 10. 31. 피고와 사이에 임대차보증금 300,000,000원, 월 차임 36,400,000원, 임대차기간 2016. 11. 15.부터 2019. 11. 14.까지로 정하여 피고로부터 서울 광진구 C 지상 4층 D호실 6,364m²(이하 '이

사건 상가'라 한다)를 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 원고를 상대로 제소전화해를 신청하여 2017. 10. 19. 원고와 피고 사이에 아래와 같은 내용 등으로 화해(이하 '이 사건 화해'라고 한다)가 성립하였다(서울동부지방법원 2017자10236호).

- 1) 원고는 피고에게 이 사건 상가1)를 임대차계약서에 따라 임대차계약 만료일인 2019. 11. 14.까지 원상복구하여 인도하여 준다. 다만, 이 사건 상가가 속한 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 현재 진행 중인 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우가 아니면 2년간 임대차기간을 연장하여 줄 수 있다(제1항).
- 2) 이 사건 부동산은 현재 개발사업이 추진 중에 있으며, 원고는 이를 확인하고 인정한다. 따라서 위 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우에는 원고는 계약만료시 갱신청구를 하지 아니한다(제10항).

다. 피고는 2019. 9. 9. 원고에게 이 사건 임대차계약 만료일인 2019. 11. 14.부터 임대차계약을 연장할 의사가 없어 임대차기간이 만료함과 동시에 이 사건 임대차계약을 해지하고 2019. 11. 30.까지 원상회복하여 이 사건 상가를 인도할 것을 요구하였다. 이에 원고는 2019. 10. 4. 피고에게 2021년까지 2년간 계약기간의 연장을 요청하는 내용증명을 발송하였다.

라. 원고는 2019. 12. 4. 이 사건 상가에 관하여 임대차기간 만료일 이후에도 임차권이 존재한다는 확인을 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 2020. 1. 8. 제1심판결 선고시까지 이 사건 화해조서정본에 기한 강제집행을 정지할 것을 신청하여 현금 공탁을 조건으로 그 신청이 인용되었다.

마. 제1심법원은 원고의 청구를 기각하였고, 원고는 제1심판결에 대하여 항소하면서 다시 강제집행정지를 신청하였으나, 그 신청이 각하되었다.

바. 피고는 제1심판결 선고 후인 2020년 6월 무렵 이 사건 화해조서정본에 기한 강제집행을 실시하였고, 원고로부터 이 사건 상가를 인도받았다.

【인정 근거】갑 제1 내지 5호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 화해조서에서 이 사건 부동산의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우에 한하여 원고의 계약갱신청구권의 행사를 제한하는 것으로 정하고 있으므로, 이 사건 부동산에 관한 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우가 아닌 때에는 원고가 계약갱신을 요구할 수 있다. 이 사건 부동산에 관한 개발계획은 현재까지도 확정되지 않아 개발사업이 전혀 진행되지 않고 있으므로 원고의 계약갱신청구권 행사의 제한사유가 발생하지 않았는바, 원고는 주위적 청구로서, 2019. 11. 15.부터 기존 임대차와 동일한 조건으로 상가임대차법상 인정되는 3년간의 임차권존재확인을 구하고, 예비적 청구로서, 2019. 11. 15.부터 기존 임대차와 동일한 조건으로 이 사건 화해조서 제1항 단서 기재와 같이 2년간의 임차권존재확인을 구한다.

나. 피고의 주장

1) 피고가 제1심판결 선고 후인 2020년 6월 무렵 이 사건 화해조서정본에 기한 강제집행을 실시하여 원고로부터 이 사건 상가를 인도받은 이상 이 사건 상가에 관한 임차권존재확인을 구하는 이 사건 소는 소의 이익이 없어 부적법하다.

2) 설령 그렇지 않더라도, 제소전화해조서의 기판력은 화해조항에 따라 발생하는바, 이 사건 화해조서 제1항 본문에 따라 원고는 이 사건 임대차계약의 만료일인 2019. 11. 14.까지 이 사건 상가를 원상복구하여 피고에게 인도할 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. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 관련 법리

확인의 소에는 권리보호요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고, 확인의 이익은 확인판결을 받는 것이 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험을 제거하는 가장 유효·적절한 수단일 때에

인정된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2015다206492 판결, 대법원 2019. 3. 14. 선고 2018다281159 판결 등 참조). 그리고 일반적으로 과거의 법률관계는 확인의 소의 대상이 될 수 없지만, 그것이 이해관계인들 사이에 현재적 또는 잠재적 분쟁의 전제가 되어 과거의 법률관계 자체의 확인을 구하는 것이 관련된 분쟁을 일거에 해결하는 유효·적절한 수단이 될 수 있는 경우에는 예외적으로 확인의 이익이 인정된다(대법원 2021. 2. 25. 선고 2017다51610 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 앞서 본 사실관계와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 이 사건 상가에 관한 임차권존재확인을 구하는 이 사건 소는 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험을 제거하는 가장 유효·적절한 수단이라고 볼 수 없으므로, 확인의 이익을 인정할 수 없다.

① 임대차계약은 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하는 계약이므로(민법 제618조), 임차인이 임차권존재확인을 구하는 것은 임대차계약상 목적물의 사용 수익 권한을 유지하기 위한 것이라고 보아야 하고, 그밖에 임대차계약에서 파생되는 다른 법률관계를 해결하기 위하여 임차권존재를 확인할 필요는 없다.

② 원고의 주장은 이 사건 화해조서의 내용을 다투면서 임차권존재확인을 구하는 것이다. 그런데 원고가 이 사건 소를 제기한 직후 이 사건 화해조서정본에 기한 강제집행정지를 신청한 점에 비추어 보면, 원고로서는 이 사건 상가에 관한 강제집행을 저지하기 위하여 이 사건 소를 제기하였을 여지가 있다. 만약 원고에게 그러한 목적이 있었다면 이 사건 화해조서정본에 대하여 청구에 관한 이의의 소를 제기하였어야 하고, 임차권존재확인을 구하는 것만으로는 그 목적을 달성할 수 없다(대법원 2003. 9. 8.자 2003그74 결정 참조).

③ 원고가 이 사건 상가에 관한 인도집행 이후에도 이 사건 상가에서 영업을 계속하기 위한 목적으로 임차권존재확인청구를 계속 하였다고 하더라도, 이미 이 사건 상가에 관한 인도집행이 끝나 그 사용·수익권을 상실한 원고로서는 피고를 상대로 임차권존재확인을 구하는 것만으로는 이 사건 상가의 사용·수익이라는 임차권의 목적을 달성할 수 없다.

④ 더욱이 이 사건 소 중 예비적 청구 부분의 경우, 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 임대차계약은

2021. 11. 14. 기간 만료로 이미 종료되었다고 할 것이므로, 이 사건 상가에 관한 임차권존재확인을 구하는 것은 과거의 법률관계 내지 권리관계의 확인을 구하는 것에 불과할 뿐만 아니라(원고가 현재 이 사건 임대차계약이 유효하게 존속한다는 취지의 확인을 구하는 것으로 볼 수도 없다), 앞서 본 사정에 비추어 보면, '과거의 법률관계라 할지라도 현재의 권리 또는 법률상 지위에 영향을 미치고 있고 현재의 권리 또는 법률상 지위에 대한 위험이나 불안을 제거하기 위하여 그 법률관계에 관한 확인판결을 받는 것이 유효·적절한 수단이라고 인정되는 경우'에 해당한다고 보기도 어렵다.

2) 이에 대하여 원고는, 이 사건 임대차계약 제33조 제3호에 따라 피고가 추후 이 사건 부동산을 개발하여 완공한 건물에 입점할 수 있는 우선협상권을 갖게 되므로 피고를 상대로 임차권존재확인을 구할 확인의 이익이 있다는 취지로 주장한다.

살피건대, 갑 제1호증의 기재에 의하면, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약 당시 "양 당사자가 별도 서면으로 합의하지 않는 한 1년 단위로 계약기간을 자동으로 갱신한다. 단, 갱신된 계약기간 도중 피고가 임대차목적물의 재개발사업 등을 시행하게 되어 임대차목적물에서 영업이 불가능하다고 판단되는 경우, 피고가 원고에게 통지하여 임대차계약을 종료한다. 이 경우 피고는 원고를 추후 건물 재개장 시 입점 협의 우선대상자로 한다."라고 약정한 사실은 인정된다(이 사건 임대차계약 제33조 제3항).

그러나 이 사건 임대차계약 제33조 제3항에 따른 입점 협의 우선대상자 지위 인정 문제는 이 사건 임대차계약의 임대차목적물인 이 사건 상가에 관한 것이 아니라, 이 사건 상가가 포함된 이 사건 부동산에 관한 피고의 개발사업에 따라 이 사건 임대차계약이 종료된 이후 피고가 신축한 건물에 관한 것으로서, 원고의 위 주장은 이 사건 임대차계약의 임대차목적물인 이 사건 상가의 사용·수익 권한을 유지하기 위한 것이 아니고, 이 사건 임대차계약에서 파생되는 다른 법률관계를 해결하기 위한 것에 불과하다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들일 어렵다.

3) 원고는 다시, 서울특별시가 피고의 이 사건 부동산 개발과 관련하여 피고로 하여금 이 사건 부동산에 입주한 업체들에 대하여 임대차목적물에서 영업을 중단하는 대가로 보상금 성격의 합의금을 지급하도록 적극적으로 중재하고 있는데, 피고는 임차권 존재 여부에 따라 보상금을 차등 지급하고 있으므로, 피고를 상대로 임차권존재확인을 구할 확인의 이익이 있다는 취지로 주장한다.

그러나 원고의 위 주장 역시 이 사건 임대차계약의 임대차목적물인 이 사건 상가의 사용·수익 권한을 유지하기 위한 것이 아니라, 이 사건 임대차계약에서 파생되는 다른 법률관계를 해결하기 위한 것에 불과하다. 따라서 원고의 위 주장도 받아들이기 어렵다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 소는 부적법하여 각하하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 환송 전 이 법원에서 변경된 청구를 포함하여 이를 주문 제1항과 같이 변경한다.

재판장판사방웅환

판사정윤형

판사최현종

별지

1) 이 사건 화해조서에는 이 부분 면적이 이 사건 임대차계약상의 면적 6,364㎡²와 달리 4,433.82㎡²로 기재되어 있으나, 이는 공용면적을 제외한 부분이다.