

서울중앙지방법원 2021. 7. 21 선고 2020가단5311896 판결 [임차권존재 확인의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 안다

담당변호사 김성일

피 고 B공사

소송대리인 법무법인(유한) 원

담당변호사 김민후, 유선영

변 론 종 결 2021. 6. 30.

판 결 선 고 2021. 7. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게 별지 목록 기재 각 점포에 대한 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2018. 8. 23. 피고가 진행하는 C 시범사업(이하 ‘C 시범사업’이라고 한다)을 운영사업자에게 대행하게 하기 위하여 운영사업자와 임대차계약을 체결하고자 하는 절차를 진행하였다.

나. 주식회사 D, 주식회사 E, 주식회사 F(이하 ‘D’, ‘E’, ‘F’이라고 한다)은 2018. 8. 31. D를 공동수급체의 대표자, 출자비율은 D 90%, E, F 각 5%로 하는 상호간 공동이행방식의 공동수급협정서를 체결하였고(이하 ‘이 사건 공동수급체’라고 한다), 2018. 9. 17. 피고와 사이에 C시범사업에 관한 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다).

다. 이 사건과 관련한 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

계약건명 C 시범사업 운영대행

계약금액 이십일억오천만원정(₩2,150,000,000)

계약기간 2018년 9월 18일부터 2027년 3월 17일까지(설치기간 6개월 포함)

제1조 본 계약의 목적은 B공사(이하 ‘공사’라 합니다)가 ‘계약상대자’로 하여금 C 시범사업(이하 ‘C 시범사업’이라고 합니다)의 운영을 대행(위탁)하도록 하며, 위 사업을 성공적으로 진행하기 위한 각자의 권리의무사항을 정함을 목적으로 합니다.

제2조 이 계약에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같습니다.

1. C 시범사업(C시범사업) : 지하철 서비스와 디지털 기술의 융합을 통해 공적 Service와 Retail, 광고경험 및 사회공헌 등 고객의 다양한 Needs를 충족하는 미래지향적인 역사 환경을 구축하여 공사의 ‘변화 의지’를 고객들과 공유하고자 하는 공사의 사업계획에 따른 시범사업
2. 운영대행 : B공사의 C시범사업을 운영사업자에게 대행하게 함
3. C시설물 : 본 계약 제3조 제1항에서 C시범사업의 사업 아이템으로 정하는 시설물
4. C시설물의 운영위탁 : 본 계약에서 정하는 운영대행업무의 주체가 변경되지 않는 상태에서 계약상대자의 관리하에 개별적인 C시설물의 운영만을 제3자에게 위탁하는 것
7. 월 임대료 : 계약금액을 총 계약기간의 개월 수로 나눈 금액

제5조

- ① 계약상대자는 계약상 운영대행업무의 일부 또는 전부를 제3자에게 재대행하게 하거나 그 권리를 양도할 수 없습니다. 계약상대자가 C시설물의 운영을 위탁하는 경우 계약상대자는 ‘본 계약조건’에서 정하는 의무에서 벗어날 수 없으며, 수탁자의 본 계약조건 이행에 대한 전적인 관리책임을 부담합니다.
- ② 계약상대자는 운영시설물이나 운영권 등의 전부 또는 일부에 대하여 담보권을 설정하는 등 타인의 권리를 인정하는 어떠한 행위도 하여서는 안 됩니다.
- ③ 계약상대자가 C 시설물의 운영을 위탁하고자 할 때는 수탁자의 재무상태의 안전성을 입증할 수 있는 서류 등을 검토한 후 사업시설의 목적에 부합하는 적절한 수탁자를 선정하여야 하고 공사의 승인을 받아야 합니다. 또 위탁기간은 본 사업기간 내로 하며 어떠한 경우라도 수탁자의 명도 책임은 계약상대자에게 있습니다.
- ④ 계약상대자는 C시설물의 운영을 위탁하는 경우 이외에 본 건 시설물을 제3자에게 전대할 수 없으며, 수탁자가 C시설물을 전전대하지 않도록 관리할 책임이 있습니다.

제18조

- ① 계약상대자는 운영 실적과 관계없이 계약금액에 대해 설치기간을 제외한 계약월수로 계약금액을 분할한 해당 월임대료(정액임대료)를 매월 말일까지 공사에 납부해야 합니다.
- ② C 사업 시설물 설치계획서 승인, 제작설계 및 설치작업 등의 사업 준비기간을 계약체결일로부터 6개월간 부여하며, 이 기간에는 임대료를 부과하지 않습니다.

제27조

계약기간 만료 이외에 계약상대자가 다음 각 호에 해당하는 경우 공사는 계약상대자에게 2회 이행(또는 원상회복)을 최고한 후 계약을 해지할 수 있으며, 계약해지로 인하여 공사에게 손해가 발생하는 경우 계약상대자는 이를 배상하여야 합니다.

2. 임대료 또는 기타 각종 납부금을 3개월분 이상 연체하였을 때

라. 한편, D는 2018. 10. 2. 원고와 사이에 설계용역비를 일억원으로 하는 설계용역계약을 체결하였는데, 원고가 설계용역을 모두 마쳤음에도 용역비를 지급하지 못하였다. D는 원고에게 설계용역비의 지급을 대신하여 전대차계약을 체결하게 주겠다고 제안하였고, 원고는 2018. 12. 27.

D와 사이에 아래와 같은 내용의 전대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 전대차계약’이라고 한다).

계약목적물 : A. B공사 7호선 G : C시범사업구역내 일부 H

B. B공사 2호선 I : C시범사업구역내 일부 J

계약기간 2018. 12. 27 ~ 2027. 3. 17.

전대보증금 없음

계약금 백만 원(₩1,000,000)

월 전대료(부가세 별도) G : 오십만원(₩500,000)

I : 오십만원(₩500,000)

마. 한편 이 사건 공동수급체는 2019. 1. 8. 그 구성원 중 D가 공동수급체를 탈퇴하고 주식회사 K(이하 ‘K’이라고 한다)이 이 사건 공동수급체의 구성원으로 참여하는 내용의 합의를 작성하였고, 2019. 1. 25. 피고와 사이에 이 사건 임대차계약서의 계약상대자 중 D를 K으로 변경하는 내용의 임대차변경계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차변경계약’이라고 한다).

바. 피고는 2020. 2. 6. 이 사건 공동수급체의 대표자인 K에게 2019. 10월분부터 2020.

1월분까지의 임대료 4기분의 체납사실 및 위 연체차임을 지급하지 않는 경우 이 사건 임대차변경계약 제27조에 따라 계약을 해지하겠다고 통보하였고, 2020. 2. 20., 2020. 3. 12., 2020. 4. 3. 2020. 5. 7. 에도 같은 내용의 통보를 하였으나, K이 연체차임을 계속 지급하지 않자 2020. 6. 25. 이 사건 임대차변경계약이 해지되었다는 내용의 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 12호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는, 피고의 K에 대한 계약 해지가 원고의 채권을 침해한다는 이유로 손해배상청구를 하거나 피고가 철거하고 있는 시설물에 대하여 계약 해지가 적법하지 않다는 이유로 해당 시설물의 소유권 또는 점유권에 기한 방해배제청구권을 제기할 수 있으므로, 원고가 피고를 상대로 이 사건 확인판결을

받는 것이 유효적절한 수단이라고 할 수 없다고 주장한다.

나. 판단

확인의 소에 있어서는 권리보호요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고, 그 확인의 이익은 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있고 그 불안·위험을 제거함에는 피고를 상대로 확인판결을 받는 것이 가장 유효적절한 수단일 때에만 인정되는 것이다(대법원 1997. 10. 16. 선고 96다11747 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 피고가 원고의 청구 자체를 다투고 있는 이상, 원고로서는 피고 소유의 부동산에 자신의 임차권이 존재하는지 그 확인을 구할 이익이 있다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 본안 전 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 청구원인에 대한 판단

살피건대, 앞서 든 증거들 및 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약 및 임대차변경계약 제3조 제1항은 C 시범사업의 시설물을 운영위탁하기 위하여는 적절한 수탁자를 선정하고 이에 피고의 승인을 받도록 정하고 있고, 위 계약 제5조 제4항은 위와 같은 운영위탁의 경우를 제외하고는 제3자에게 전대할 수 없다고 정하고 있는 사실이 인정되는바, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 전대차계약을 체결함에 있어서 피고로부터 어떠한 승인을 받았다고 볼 수 없으므로 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

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

판사 송명주

부동산의 표시

1. (서울특별시 강남구)

시범사업구역내 일부 (면적 : 115.05㎡)

2. 2호선 (서울특별시 송파구)

시범사업구역내 일부 (면적 : 56.7㎡)

