

부산고등법원(창원) 2024. 9. 26 선고 2023나13322 판결 [건물명도 등 청구의 소]

재판경과

부산고등법원(창원) 2024. 9. 26 선고 2023나13322 판결

창원지방법원 진주지원 2023. 9. 19 선고 2021가합11278 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 A

피고, 피항소인 회생채무자 B의 법률상 관리인 B의 소송수계인 B

소송대리인 변호사 양임석

변론 종결 2024. 7. 25.

판결 선고 2024. 9. 26.

제1심판결 창원지방법원 진주지원 2023. 9. 19. 선고 2021가합11278 판결

주문

1. 이 법원에서 교환적으로 변경한 원고의 청구를 기각한다.

2. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게, [별지 1] 목록 기재 건물 중 지하 1층 972.32㎡, 지상 3층

1073.55m², 옥탑층 164.97m² 부분, 지상 1층 중 [별지 2] 도면 표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 아, 가를 차례로 이은 선내 977.47m² 부분, 지상 2층 중 [별지 3] 도면 표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 아, 자, 가를 차례로 이은 선내 748.05m² 부분을 인도하라(원고는 이 법원에서 청구원인을 교환적으로 변경하였고, 이에 따라 제1심판결은 실효되었다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 10. 15. 피고에게 원고 소유 [별지 1] 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 '지하: 사용 가능한 전체 면적, 1층: C(편의점)를 제외한 모든 사용 면적, 2층: D치과, E정신과의원을 제외한 모든 사용 면적, 3층: 사용 가능한 전체 면적, 4층: 옥탑 사무실'을 임대차기간 2018. 10. 15.부터 2023. 10. 14.까지, 보증금 3억 원, 차임 월 3,220만 원(부가가치세 별도)에 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였다가, 2020. 4. 1. 위 계약의 보증금을 5,000만 원으로, 임대차기간을 2020. 4. 1.부터 2025. 3. 31.까지로 변경하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 위 각 임대차계약을 구별하지 않고 '종전 임대차계약'이라 한다).

나. 피고는 이 사건 건물 중 종전 임대차계약 목적 부분에서 'F한방병원'을 운영하였는데, 2021. 3. 18. 기준 총 8회분 차임 합계 283,360,000원(부가가치세 포함)을 연체하였고, 2021. 9. 17. 원고에게 '종전 임대차계약의 보증금 5,000만 원이 차임 연체로 소멸되었음을 확인한다.'는 취지의 확인서를 작성해 주었다.

다. 한편 2021. 4. 5. 창원지방법원 2021간회단10002호로 피고에 대한 간이회생절차(이하 '이 사건 간이회생절차'라 한다)가 개시되어 피고를 관리인으로 보게 되었다(이하 피고의 관리인과 피고를 구별하지 않고 '피고'라 한다).

라. 원고는 2021. 11. 17. 피고에게 이 사건 건물 중 청구취지 기재 부분[종전 임대차계약에서 제외되었던 'C(편의점)' 표시 부분까지 포함한다. 이하 '이 사건 임대목적 부분'이라 한다]을

임대차기간 2021. 11. 17.부터 2023. 11. 16.까지, 보증금 5,000만 원, 차임 월 3,220만 원(부가가치세 별도)에 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 같은 날 원고에게 5,000만 원을 송금하였으며, 2021. 11. 25.회생법원으로부터 이 사건 임대차계약 체결에 관한 허가를 받았다.

마.회생법원이 2022. 2. 17. 피고가 제출한 회생계획을 인가하였고, 이 사건 간이회생절차가 2022. 6. 21. 종결되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 12호증, 을 제11, 15, 20, 30호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

피고는 2021. 3.경까지 총 8회분 차임을 연체하였으므로 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없다. 따라서 이 사건 임대차계약은 2023. 11. 17. 기간만으로 종료하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대목적 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

피고는 종전 임대차계약에 따른 차임만 연체하였을 뿐 이 사건 임대차계약에 따른 차임은 모두 지급하였다. 따라서 이 사건 임대차계약은 피고의 갱신요구에 따라 적법하게 갱신되어 현재까지 유지되고 있으므로, 피고는 이 사건 임대목적 부분을 점유할 권원이 있다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 2021. 11. 17.부터 2023. 11. 16.까지인 사실은 앞서 본 바와 같다. 그런데 피고가 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이인 2023. 6. 30. 원고에 대하여 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하였음은 기록상 분명하므로(피고의 2023. 6. 30.자 준비서면 6면 참조), 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약은 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조 제3항에 따라 종전과 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 간주된다.

나. 나아가 원고가 주장하는 사유가 상가임대차법 제10조 제1항 제1호에서 정한 '임차인이 3기의

차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우'에 해당하는지에 관하여 보건대, 앞서 든 각 증거와 갑 제3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2021. 3. 18.까지 총 8회분 차임 합계 283,360,000원을 연체한 사실, 원고는 2021. 3. 25. 6개월분 이상의 차임 연체를 이유로 '임대차계약 해지 및 목적물 명도'를 통보하는 내용증명 우편을 발송하여 위 우편이 2021. 3. 26. 피고에게 송달된 사실, 피고가 2021. 10. 6. 원고에게 명도확인서를 작성해 준 사실은 인정된다.

그러나 한편, 갑 제9, 11호증, 을 제14, 25, 26, 27, 31호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 주장하는 갱신거절 사유인 차임연체는 모두 종전 임대차계약에 관하여 발생한 것인 점, ② 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 체결 후인 2021. 11. 24. 피고가 차임채권(회생채권) 247,940,000원을 충실히 변제하겠다는 취지의 확약서(갑 제9호증)를 작성하였고, 이 사건 간이회생절차에서 위 회생채권 247,940,000원의 권리변경 및 변제방법이 포함된 회생계획(을 제14호증 8면 참조)이 인가된 점, ③ 이 사건 임대차계약은 종전 임대차계약이 동일성을 유지한 채 단순히 연장 또는 갱신된 것이 아니라, 그 기간과 목적물을 달리하고 보증금도 별도로 지급되는 등 별개의 새로운 계약이고, 종전 임대차계약은 이 사건 임대차계약 체결 무렵 묵시적으로 합의해지 되었다고 봄이 타당한 점, ④ 피고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임 중 2023. 3.분까지는 원고에게 지급하였고, 2023. 4. 28. 창원지방법원 진주지원 2023타채422호 채권압류 및 추심명령을 송달받은 후에는 압류채권자 N에게 2개월분을 지급하였으며, 2023. 5. 16. 부산지방법원 동부지원 2023카단102720호 채권가압류 결정을 송달받은 후에는 매월 차임 전액을 공탁하는 등 이 사건 변론종결일 현재 연체한 차임이 존재하지 않는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고가 이 사건 임대차계약의 갱신요구를 거절할 정당한 사유가 있다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 임대차계약은 2023. 11. 17. 종전과 동일한 조건으로 갱신되어 존속하고 있다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 이 법원에서 교환적으로 변경한 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과

같이 판결한다.

재판장판사표현덕

판사박지연

판사이병호

별지