

부산지방법원 2024. 10. 24 선고 2023가단8804 판결 [건물명도 등]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 센텀 담당변호사 류정하

피고C

소송대리인 법무법인 구덕 담당변호사 권기우

변론 종결2024. 8. 22.

판결 선고2024. 10. 24.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 목록 기재 건물 중 지하 153.87㎡를 인도하고, 2023. 7. 1.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 600,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하며, 3,600,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 D 등과 사이에 2017. 7. 1. 별지 목록 기재 건물 중 지하 153.87m²(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 임대보증금 5,000,000원, 월 차임 300,000원(부가세 별도, 매월 30일 지급), 임대기간 2017. 7. 1.부터 2019. 6. 30.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 같은 날 D 등에게 월 차임과 별개로 월 300,000원씩 지불하겠다는 내용의 각서를 작성해주었다.

나. 이 사건 임대차계약 기간 중 코로나 19 감염병의 확산으로 피고의 노래방 영업이 부진하자 D은 2020. 6.경부터 차임을 월 400,000원(부가세 별도)으로 감액해 주었다(이하 '이 사건 차임감액 합의'라 한다).

다. D 등은 2021. 9. 13. 원고들에게 이 사건 건물을 매도하였고, 원고들은 2021. 11. 10. 이 사건 건물에 대하여 각 1/2 지분씩 소유권이전등기를 마쳤으며, 원고들은 D 등으로부터 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증(가지번호 있는 경우 포함. 이하 같음)의 각 기재, 변론의 전취지]

2. 건물인도 및 부당이득금 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

(1) 원고들 원고 A는 2021. 11. 중순경 피고에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였고, 같은 날 피고는 '원고들에게 2023. 6. 30.까지 이 사건 건물을 인도한다'는 내용의 구두약정을 하였음에도 불구하고 피고는 현재까지 원고들에게 이 사건 건물을 인도하지 않은 채 무단 점유하고 있다. 따라서 피고는 원고들에게 ① 이 사건 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로서 이 사건 건물을 인도하고, ② 이 사건 임대차계약이 종료된 다음날인 2023. 7. 1.부터 이 사건 건물 인도완료일까지 월 600,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

(2) 피고 피고는 상가건물 임대차보호법에 따라 2027. 6. 30.까지 10년간의 임대차기간을 보장받을

수 있으므로 원고들에게 이 사건 건물을 인도할 의무나 부당이득금을 지급할 의무를 부담하지 아니한다.

나. 이 사건 임대차계약 해지 여부 및 건물 인도약정에 관한 판단

(1) 관련 법리 민법 제547조 제1항은 "당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우에는 계약의 해지나 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 한다."라고 규정하고 있으므로, 여러 사람이 공동임대인으로서 임차인과 하나의 임대차계약을 체결한 경우에는 민법 제547조 제1항의 적용을 배제하는 특약이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 공동임대인 전원의 해지의 의사표시에 따라 임대차계약 전부를 해지하여야 한다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2012다5537 판결 참조).

(2) 판단 (가) 살피건대, 갑 제2, 4호증의 각 기재만으로는 2021. 11. 중순경 원고 A의 해지 의사표시가 있었다거나 피고가 이 사건 건물 인도에 관하여 구두약정을 하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제3호증의 기재에 의하면 피고는 2023. 6. 30. 이후로도 원고 A 명의 계좌에 월 차임 명목으로 440,000원을 송금해온 사실이 인정될 뿐이다.

(나) 또한, 앞서 본 법리에 비추어 보건대, 이 사건 임대차계약 해지를 위해서는 공동임대인의 지위에 있는 원고들 전원이 피고에게 해지의 의사표시를 하여야 하는바, 설령 원고들의 주장대로 2021. 11. 중순경 원고 A가 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 의사를 표시하였더라도 그 사실만으로는 원고들 전원의 적법한 해지가 있었다고 볼 수 없다. 따라서 원고들의 위 주장은 여러모로 이유 없다.

다. 상가임대차법에 따른 계약갱신권 인정여부

(1) 관련 법리 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것. 이하 '구 상가임대차법'이라 하고 2018. 10. 16. 개정된 상가임대차법은 '개정 상가임대차법'이라 한다) 제10조 제2항은 '임차인의 계약갱신요구권은 최초 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위 내에서만 행사할 수 있다'고 규정하였는데, 2018. 10. 16. 시행된 개정 상가임대차법 제10조 제2항은 임차인의 갱신요구권의 행사범위를 10년으로 연장하였고, 그 부칙 제2조는 '제10조 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다'라고 규정하고 있다. 위 규정들의 문언, 내용과 체계에 비추어 보면, 상가임대차법 부칙 규정이 가리키는 임대차는 상가임대차법이 시행되는 2018. 10. 16. 이후 처음으로 체결된 임대차

또는 2018. 10. 16. 이전에 체결되었지만 2018. 10. 16. 이후 갱신되는 임대차를 말한다고 봄이 상당하다(대법원 2017. 12. 5. 선고 2017다9657 판결, 대법원 2020. 11. 5. 선고 2020다241017 판결 참조).

나아가 묵시적 갱신 역시 2018. 10. 16. 개정 규정이 시행되기 이전에 이미 존재하던 법률제도라는 점, 위 부칙 제2조 중 '갱신되는 임대차' 부분의 취지는 2018. 10. 16. 이전에 체결된 임대차가 2018. 10. 16. 이후 구 상가임대차법이 정한 5년의 의무임대차 기간이 경과하여 종료되는 경우에는 그 개정규정이 적용되지 않고, 반면 위 의무임대차 기간이 경과하지 아니하여 갱신되는 경우에는 그 개정 규정이 적용된다고 해석되므로, 위와 같이 갱신되는 경우라면 '협약에 의한 갱신'과 '묵시의 갱신(또는 법정갱신)'을 다르게 취급할 이유가 없는 점 등의 사정을 종합하면, 개정 상가임대차법 시행 후 갱신되는 임대차에는 임차인의 계약갱신요구권 행사에 의하여 갱신되는 경우는 물론 묵시적으로 갱신된 경우도 포함된다고 할 것이다.

(2) 판단 (가) 이 사건 임대차계약은 임대차기간 종료일인 2019. 6. 30. 묵시적으로 갱신되어 그 만료일이 1년 뒤인 2020. 6. 30.로 연장된 사실(상가임대차법 제10조 제4항), 그 이후 매년 묵시적으로 갱신되어 만료일이 2023. 6. 30.까지 연장된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 나아가 앞서 본 바와 같이 2021. 11. 중순경 원고 A의 해지 의사표시 및 피고의 이 사건 건물 인도에 관한 구두약정이 있었던 사실을 모두 인정하지 아니하는 이상, 이 사건 임대차계약은 다시 묵시적으로 갱신되어 2024. 6. 30.까지 연장되었다 할 것이다.

(나) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 이 사건 임대차계약은 2018. 10. 16. 개정 상가임대차법 시행 이후인 2019. 6. 30. 묵시적으로 갱신되었으므로, 갱신요구권 행사로 인한 의무임대차 기간은 개정 상가임대차법이 정한 10년이 적용된다. 그리고 피고는 이 사건 임대차계약 시작일인 2017. 7. 1.부터 10년을 초과하지 않는 범위에서 갱신요구권을 행사할 수 있다.

결국 피고는 원고들에게 임대차계약 기간 만료일인 2024. 6. 30.이 도래하기 6개월 전부터 2개월 전에 이 사건 2024. 3. 18.자 답변서로서 갱신의 의사를 표시한 사실이 인정되므로 이 사건 임대차계약은 상가임대차법 제10조 제1항에 의하여 갱신되었다.

라. 소결

따라서 이 사건 임대차계약의 기간은 이 사건 변론 종결일 현재 종료하지 아니하였으므로 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 연체차임액 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

(1) 원고들 피고가 이 사건 임대차계약에 따른 월 차임이 600,000원(부가세 별도)임에도 불구하고 월 440,000원(월 차임 400,000원 + 부가세 40,000원)만을 차임으로 지급하여 왔으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 건물에 원고들 명의 소유권이전등기가 마쳐진 2021. 11. 10.부터 이 사건 임대차계약 기간 종료일인 2023. 6. 30.까지 연체차임액 3,600,000원(= 200,000원 × 18개월) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 피고 이 사건 차임감액 합의는 이 사건 임대차계약상 임대인 지위를 승계한 원고들에게도 효력이 미치므로 원고들의 연체차임액 주장은 이유 없다.

나. 관련 법리

의사표시의 해석은 당사자가 표시행위에 부여한 객관적 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 당사자가 표시한 문언에 의하여 객관적 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 문언의 내용과 의사표시가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 의사표시에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 1993. 6. 8. 선고 92누18009 판결 등 참조).

다. 판단

(1) D은 코로나 19 감염병의 확산으로 피고가 운영하는 노래방의 영업이 부진하자 2020. 6.경부터 차임을 감액해 준 사실, 원고들은 D 등으로부터 이 사건 건물을 매수하고 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계한 사실은 앞서 본 바와 같다.

(2) 나아가 을 제1, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 ① 원고들은 이 사건 소 제기 전까지 피고가 월 차임 명목으로 부가세 포함 440,000원을 송금한 부분에 대하여 아무런 의문이나 이의를 제기하지 않은 것으로 보이는 점, ② 원고 A는 피고로부터 "월세 400,000원을 입금하였다"는 문자를 받은 후 "부가세가 빠졌네요"라고만 답한 점,

③ 원고 A가 피고에게 문자로 "월세에서 수리비(10만원)를 제외하고 입금하라"고 지시하자 피고는 440,000원에서 수리비 100,000원을 제외한 340,000원만을 입금하기도 한 점, ④ 그렇다면 원고들과 피고는 월 차임이 400,000원임을 전제로 이 사건 임대차계약을 진행시켜 온 것으로 보이는 점, ⑤ 피고와 D이 이 사건 차임감액 합의를 할 당시 기간을 한정하였다거나 D이 이 사건 건물을 소유하고 있는 기간 동안만 차임을 감액하기로 합의하였다고 볼 만한 사정이 없는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 차임감액 합의를 피고와 D 사이에서만 적용되는 일시적인 차임감액 합의라고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 소결

따라서 원고들 역시 이 사건 건물을 소유하고 있는 동안 피고에게 월 차임을 400,000원으로 감액하는데 묵시적으로 동의하였다고 봄이 상당하므로 이와 다른 전제에 선 원고들의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사조현철

별지