

서울서부지방법원 2024. 6. 7 선고 2023나49728(본소), 2023나49735(반소) 판결
[건물명도 · 손해배상(기)]

재판경과

서울서부지방법원 2024. 6. 7 선고 2023나49728(본소), 2023나49735(반소) 판결
서울서부지방법원 2023. 11. 8 선고 2022가단12735 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인

1. A
2. B
3. C

원고들 소송대리인 변호사 이현규

피고(반소원고), 항소인

D

소송대리인 변호사 정준

변론종결 2024. 5. 17.

판결선고 2024. 6. 7.

제1심판결 서울서부지방법원 2023. 11. 8. 선고 2022가단12735(본소), 2023

가단237180(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)들에게 별지 목록 기재 건물의 지상 1층 중 별지 제1도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 16.04㎡ 및 별지 목록 기재 건물의 지하 1층 중 별지 제2도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 23.72㎡를 각 인도하라.

나. 반소 : 원고들은 공동하여 피고에게 150,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각하고, 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 사건에 관하여 이 법원이 적을 이유는, 제2항에서 피고가 이 법원에서 추가하거나 강조하는 주장에 관하여 추가 판단을 덧붙이는 외에는 제1심 판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에

의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가 판단

가. 피고는, 이 사건 임대차계약 중 건물인도의무 선이행 약정 부분은 상가임대차법 규정에 위반된 내용으로 상가임차인인 피고에게 불리한 것이어서 상가임대차법 제15조에 따라 효력이 없으므로, 피고의 이 사건 건물 인도의무와 원고들의 임대차보증금반환의무 사이에는 동시이행관계가 인정되어야 한다고 주장한다.

살피건대 이 사건 임대차계약 체결 당시 시행되던 구 상가임대차법(2020. 7. 31. 법률 제17471호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항, 같은 법 시행령(2018. 1. 26. 대통령령 제28611호로 개정되기 전의 것) 제2조에 따르면, 이 사건 건물이 소재하고 있는 서울특별시의 경우 임대차보증금에 월세의 1분의 100을 합하여 환산한 보증금액이 4억 원 이하인 상가건물 임대차계약에 대해서만 위 법을 적용하게 되는데, 이 사건 임대차계약의 경우 환산보증금이 5억 4,000만 원[= 3억 원 + (240만 원 × 100)]이어서 위 법이 적용되지 않으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고는, 이 사건 임대차계약이 피고의 갱신요구에 따라 갱신되었다고 주장한다. 살피건대 이 사건 임대차계약 체결 당시 시행되던 구 상가임대차법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조 제2항에 의하면 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니한 범위에서만 행사할 수 있으므로 피고는 이 사건 임대차계약의 갱신요구를 할 수 없고, 상가임대차법이 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되어 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니한 범위에서 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 있게 되었으나, 이 개정 조항은 개정된 같은 법의 시행일인 2018. 10. 16. 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용되는 것으로 이 사건 임대차계약은 이에 해당하지 않는다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 피고는, 원고들이 피고가 주선한 신규임차인과의 임대차계약을 거절하고 1년 6개월 이상 이 사건 건물을 영리 목적으로 사용하지 않는다는 사유를 들어 피고의 권리금 상당의 손해배상청구까지 거부하였는바, 그와 같은 권리행사로 인한 원고들의 이익과 피고에게 초래될 불이익 사이의 현저한 불균형 등을 고려할 때 이는 정당한 권리행사로 인정되어서는 안 된다고 주장한다.

살피건대 원고들로서도 최소 1년 6개월의 기간 동안 이 사건 건물을 영리목적으로 사용하지 못하는 불이익을 감수하는 점 등을 감안할 때, 피고가 주장하는 사정만으로는 원고들의 행위가 정당한 권리행사의 범위를 넘어 권리남용에 해당한다고는 볼 수 없다. 피고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

제1심 판결은 정당하다. 피고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 송경호, 판사 정상규, 판사 장성학

별지