

수원지방법원 2024. 4. 4 선고 2023나97898(본소), 2024나50728(반소) 판결 [건물명도 및
위약벌 청구 · 임대차관계존속확인 등]

재판경과

수원지방법원 2024. 4. 4 선고 2023나97898(본소), 2024나50728(반소) 판결

수원지방법원 2023. 10. 12 선고 2022가단583162 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인

한국도로공사

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 이은성

피고(반소원고), 항소인

주식회사 A

소송대리인 법무법인 상록

담당변호사 천낙봉

변론종결 2024. 3. 14.

판결선고 2024. 4. 4.

제1심판결 수원지방법원 2023. 10. 12. 선고 2022가단583162 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소와 이 법원에서 제기한 주위적 및 예비적 반소청구를 모두 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)로부터 460,407,200원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라. 피고는 원고에게 2022. 11.

1.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 5,093,800원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

주위적으로, 원고와 피고 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2027. 1. 31.까지, 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 위 2개의 부동산을 합하여 ‘이 사건 주유소’라 한다)에 관하여 2026. 10. 31.까지 임대차계약관계가 존재함을 확인한다. 예비적으로, 원고와 피고 사이에 이 사건 주유소에 관하여 이 사건 판결 선고일까지 임대차계약관계가 존재함 또는 임대차계약에 따른 위약금 및 위약벌 지급의무가 부존재함을 확인한다(피고는 이 법원에서 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심판결의 본소 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 제1심판결문 제3면 기재 표 중 제2조(계약기간) 제2항 부분을 아래와 같이 고치는 외에는 제1심판결문 해당부분(제1심판결문 이유 제1항) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

「 제2조(계약기간)

최초계약	계약 2년차 이후부터 평가등급이 2회 이상 5등급 시 중도 계약해지	
재계약	1, 2등급	평가등급이 2회 이상 5등급 시 중도 계약해지
	3등급	평가등급이 1회 5등급시 중도 계약해지

」

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2022. 10. 31. 기간만으로 종료되었다고 할 것이고, 원고가 2023. 12. 22. 피고에게 이 사건 임대차계약상 임대차보증금을 반환한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제24 내지 26호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는바, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 주유소를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 갱신 주장에 관한 판단

1) 당사자 주장 요지

피고는 이 사건 임대차계약이 만료되기 전인 2022. 8. 19. 개정 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되어 같은 날부터 시행된 것, 이하 ‘개정 상가임대차법’이라 한다. 위 법률로 개정되기 전의 법을 이하 ‘구 상가임대차법’이라 한다)에 따라 원고에게 계약갱신요구를 하였고, 그에 따라 이 사건 임대차계약은 갱신되어 여전히 존속하므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 임대차계약은 공공시설인 고속도로 주유소의 운영권에 대한 것이어서 상가건물 임대차보호법의 적용대상이 되지 아니하고, 설령 그렇지 않다고 하더라도 이 사건 임대차계약의 경우 구 상가임대차법이 적용된다고 할 것이어서 피고는 개정 상가임대차법상 계약갱신요구권을 행사할 수 없고, 설령 그렇지 않다고 하더라도 운영서비스 평가결과 C주유소의 경우 2회에 걸쳐 5등급을 받아 계약해지 대상이 되었고, 이 사건 주유소 모두 종합평가에서 4등급을 받아 재계약배제대상에 포함되었는바, 피고가 위와 같이 저조한 평가를 받은 것은 상가임대차법 제10조 제1항 제8호(그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우)에 해당하므로, 원고는 피고의 계약갱신요구를 거절한다고 주장한다.

2) 판단

가) 피고에게 개정 상가임대차법에 따른 계약갱신요구권이 있는지 여부

이 사건 임대차계약의 목적물은 상가임대차법 제3조 제1항에 따른 사업자등록 대상이 되는 건물로 2016. 10. 17.[C주유소] 및 2017. 2. 1.[B주유소] 각 사업자등록이 이루어졌고, 영업용 주유소로 사용되고 있으므로, 이 사건 임대차계약은 일응 상가건물 임대차보호법의 적용대상이라 보인다. 그러나, 피고는 아래와 같은 이유로 개정 상가임대차법에 의한 계약갱신을 요구할 권리가 없다고 판단된다.

살피건대, 구 상가임대차법 제10조 제2항은 갱신요구권은 최초 임대차기간을 포함하여 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있다고 정하였는데, 개정 상가임대차법 제10조 제2항은 이에 대해 10년을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있다고 정하고, 그 부칙 제2조는 “제10조 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.”라고 정하고 있는바, 위 규정들의 문언, 내용과 체계에 비추어 보면, 개정 상가임대차법 부칙 제2조의 ‘이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차’는 개정 상가임대차법이 시행되는 2018. 10. 16. 이후 처음으로 체결된 임대차 또는 2018. 10. 16. 이전에 체결되었지만 2018. 10. 16. 이후 그 이전에 인정되던 계약 갱신 사유에 따라 갱신되는 임대차를 가리킨다고 보아야 하므로, 개정 법률 시행 후에 개정 전 법률에 따른 의무임대차기간이 경과하여 임대차가 갱신되지 않고

기간만료 등으로 종료된 경우는 이에 포함되지 않는다(대법원 2020. 11. 5. 선고 2020다241017 판결 등 참조). 위 대법원 2020다241017 판결은, 임차인이 갱신요구를 한 시점에 구 상가임대차법이 정한 5년의 의무임대차기간이 경과하였는지 여부를 갱신요구권 행사의 기준으로 삼고 있는바, 개정 상가임대차법 제10조 제2항은, 개정 상가임대차법 시행 후 최초로 체결된 임대차 및 개정 상가임대차법 시행 후 갱신되는 임대차에 적용되는데, 그 중 개정 상가임대차법 시행 후 갱신되는 임대차란 개정 전의 종전규정에 의하여 임차인이 갱신요구권을 가지고 있는 경우를 의미한다고 볼 것이다.

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약 체결 당시 임차인인 피고의 갱신요구권이 인정되는 의무임대차기간은 구 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함하여 5년인데, 피고가 원고에게 임대차 갱신을 요구한 2022. 8. 19.경에는 이 사건 임대차기간 시작일인 2016. 11. 1. 및 2017. 2. 1.부터 이미 위 의무임대차기간 5년을 경과한 상태였으므로, 이 사건 임대차계약에 대하여 개정 상가임대차법 제10조 제2항이 적용될 수 없다.2) 따라서, 피고는 이 사건 임대차계약에 적용되는 의무임대차기간이 10년이라는 이유로 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없으므로, 피고가 개정 상가임대차법상 갱신요구권을 행사할 수 있음을 전제로 한 피고의 위 갱신 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다. 설령 그렇지 않다고 하더라도, 아래와 같은 이유로 원고의 계약갱신 거절은 적법하다고 할 것이므로, 피고의 위 계약 갱신 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

나) 원고에게 계약갱신요구를 거절할 정당한 사유가 인정되는지 여부

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결 제10면 제10행 다음에 아래와 같은 판단을 추가하는 외에는 제1심판결의 해당 부분(제7면 하단 제2행부터 제10면 제10행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

「⑧ 피고는, 원고가 2021년도 운영서비스 평가에서 총 201개 주유소의 10%인 20개 주유소에만 5등급을 부여함에도 26개 주유소에 5등급을 부여하여 피고가 5등급으로 평가된 것은 부당하다고 주장하나, 원고는 동일 평가군에 해당하는 총 165개 주유소의 10% 이내인 15개의 주유소에 5등급을 부여한 것이므로(갑제5호증), 피고의 이 부분 주장은 이유 없다3) .」

다. 소결론

따라서, 이 사건 임대차계약은 2022. 10. 31. 종료되었다고 할 것이므로, 원고의 본소청구 중 이 법원의 심판범위에 속하는 위 인도 청구 부분은 이유 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 주위적 청구 및 예비적 청구 중 임대차계약존속확인 청구에 관하여

1) 원고의 본안전 항변에 관한 판단

원고는, 피고의 위 각 청구는 이 사건 임대차계약의 종료를 전제로 하는 원고의 본소청구에 대한 기각을 구하는 것 이상의 내용이 없기 때문에 확인의 이익이 없으므로 부적법하다고 주장한다. 살피건대, 원고가 본소로 이 사건 임대차계약이 2022. 10. 31. 종료되었음을 이유로 이 사건 주유소의 인도를 구하는 반면, 피고는 원고의 본소청구에 대한 기각을 구하는 것을 넘어서 위와 같이 반소로 적극적으로 이 사건 임대차계약이 주위적으로 2027. 1. 31.까지(또는 2026. 10. 31.까지) 및 예비적으로 이 사건 판결 선고일까지 각 존속한다는 확인을 구하고 있고, 또한 피고가 이 사건 임대차계약이 위 각 시점까지 존속한다는 확인판결을 받는 것은 피고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안위험을 제거하는 유효적절한 수단으로서 더 직접적인 권리구제수단은 없다고 보이므로, 피고의 위 각 반소 청구 부분은 확인의 이익이 있다. 따라서, 원고의 위 본안전 항변은 이유 없다.

2) 본안 판단

살피건대, 피고는 이 사건 임대차계약이 주위적으로는 개정 상가임대차법에 따라 10년을 초과하지 않는 범위 내에서 갱신됨으로써 2027. 1. 31.까지(또는 2026. 10. 31.까지) 존속하고, 예비적으로 피고가 이행의무의 존부 등에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일까지 각 존속한다고 주장하며 그 확인을 구하고 있다. 살피건대, 이 사건 임대차계약이 2022. 10. 31. 기간만료로 종료된 점, 피고의 계약갱신 주장이 배척된 점은 앞서 판단한 바와 같으므로, 이와 다른 전제에서 이 사건 임대차계약존속의 확인을 구하는 피고의 이 부분 반소 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구 중 위약금 및 위약벌 지급의무 부존재확인청구에 관하여

1) 원고의 본안전 항변에 관한 판단

원고는, 피고의 위 청구는 이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 피고가 주유소 반환의무를 이행하지 않고 있음을 이유로 위약금 및 위약벌의 지급을 구하는 원고의 본소청구에 대하여 기각을 구하는 것 이상의 내용이 없기 때문에 확인의 이익이 없으므로 부적법하다고 주장한다.

살피건대, 피고는 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 임대차계약의 종료 여부와 상관 없이 이 사건 임대차계약상 위약금 및 위약벌 조항 자체가 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관법’이라 한다)을 위반하여 무효라고 주장하며 그 지급의무가 부존재함의 확인을 구하고 있는바, 이는 피고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안위험을 제거하는 유효적절한 수단으로서 더 직접적인 권리구제수단은 없다고 보이므로, 피고의 위 각 반소 청구 부분은 확인의 이익이 있다. 따라서, 원고의 위 본안전 항변은 이유 없다.

2) 본안 판단

피고는, 원고가 2020. 6. 8.자 변경계약에서 합리적 이유 없이 2016. 10. 17.자 최초 임대차계약상 당초 위약금과 위약벌을 과다하게 증액하면서 일방적으로 강요하기에 피고는 부득이 응하였던 것인바 이러한 변경경위와 위 각 계약상 위약금 및 위약벌 조항의 내용 등에 비추어 보면, 2016. 10. 17.자 최초 임대차계약 및 2020. 6. 8.자 변경계약상 위약금 및 위약벌 조항은 임차인인 피고에게 부당하게 불리하거나 과중한 손해배상의무를 부담시키는 약관 조항으로서 약관법 제6조 제1항, 제2항 제1호, 제8조4)를 위반하여 무효라고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 기초사실과 갑 제28호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차계약은 위약금을 임대보증금의 10/100 해당액으로, 위약벌을 계약만료 후 피고가 이 사건 주유소를 반환하지 않을 경우 지체 1일당 임대보증금의 5/1000 해당액으로 규정한 사실, 그 후 원 · 피고는 2020. 6. 8. 위약금을 임대보증금의 20/100 해당액으로, 위약벌을 임대차계약 종료 직전 6개월간 평균 월 임대료에 상당하는 금액의 180/100 해당액으로 변경하는 내용의 계약을 체결한 사실, 그런데 위 변경계약 당시 원 · 피고는 코로나 19 사태와 관련하여 주유소 지원조치로서

이 사건 임대차계약상 F 주유소의 임대보증금을 592,744,000원에서 295,435,000원으로, C 주유소의 임대보증금을 426,360,000원에서 280,074,000원으로 감액하였고 그 차액 부분은 피고에게 반환된 사실, 결국 당초 이 사건 임대차계약상 위약금은 101,910,400원⁵⁾, 위 2020. 6. 8.자 변경계약상 위약금은 115,101,800원⁶⁾ 이고, 당초 이 사건 임대차계약상 위약벌은 일 5,095,520원⁷⁾, 위 2020. 6. 8.자 변경계약상 위약벌은 일 5,093,800원⁸⁾ 인 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 원고가 2020. 6. 8.자 변경계약을 통하여 이 사건 임대차계약상 위약금과 위약벌을 과다하게 증액하였다고 보기 어렵고, 위 변경계약이 원고의 일방적인 강요에 의하여 체결되었다고 인정할 만한 증거도 없다. 나아가, 앞서 본 인정사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 고속도로 이용자들이 특정 지점의 주유소를 이용할 수 밖에 없는 현실적인 사정들로 인해 법률상 분쟁으로 부적정한 주유소 및 휴게소 등의 운영기간이 장기화될 경우 그 피해는 고속도로 이용자들에게도 직간접적인 영향을 미치게 되므로, 원고에게 시설물 반환을 담보할 수단을 보장할 필요가 있는 점, 특히 주유소는 화재발생의 위험이 있는 시설이므로 임대차관계에 대한 분쟁이 발생하여 원고의 시설물 관리가 어려워질 경우 일반 국민의 생명, 신체에 대한 안전을 해할 우려가 커서 원고의 시설에 대한 직·간접적인 관리권을 신속하게 확보할 필요가 있는데, 원고로서는 위약금 또는 위약벌을 부과하는 외에 달리 주유소의 신속한 인도를 담보할 대체수단을 찾기 어려운 점, 앞서 본 이 사건 임대차계약 및 2020. 6. 8.자 변경계약상 위약금 및 위약벌은 액수가 적지 아니하나, 운영업체인 원고로서는 인도를 거부하고 주유소 등을 그대로 운영할 경우 상당한 이익이 계속 발생하므로, 기대되는 이익을 웃도는 위약벌을 부과하지 않으면 채무의 이행을 강제하기 어려운 점 등을 종합해 보면, 2016. 10. 17.자 최초 임대차계약 및 2020. 6. 8.자 변경계약상 위약금 및 위약벌 조항이 피고에게 부당하게 불리하거나 과중하여 약관법 제6조, 8조에 위반하여 무효로 된다고 볼 수 없다.

따라서, 이와 다른 전제에서 위약금 및 위약벌 지급의무 부존재의 확인을 구하는 피고의 이 부분 반소 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 이 법원의 심판범위에 속하는 원고의 본소 인도 청구는 이유 있어 인용하여야 하는바,

제1심판결 중 위 청구 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하나, 피고만이 항소한 이 사건에서 불이익변경금지의 원칙상 제1심판결 중 위 청구 부분을 피고에게 불리하게 변경할 수는 없으므로 피고의 본소에 대한 항소를 기각하고, 이 법원에서 제기한 피고의 주위적 및 예비적 반소청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김용태, 판사 이수영, 판사 김경진

별지

- 1) 원고는 제1심에서 이 사건 임대차계약의 종료를 주장하며 피고를 상대로 하여 ① 이 사건 임대차계약상 위약금을 공제한 임대차보증금을 지급받음과 동시에 이 사건 주유소를 인도하고 ② 위 임대차계약 종료일 다음날부터 위 주유소 인도완료일까지 위약벌을 지급하라는 본소청구를 하였는데, 제1심법원은 그 중 ② 위약벌 청구를 기각하였고, 원고가 항소하지 아니하여 ② 위약벌 청구 부분은 분리·확정되었는바 이 법원의 심판범위에서 제외된다.
- 2) 이에 대하여 피고는, 원고와 사이에 수차례 체결된 변경계약을 통하여 이 사건 임대차계약을 갱신하였다는 취지로 주장하나, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 각 변경계약이 위 법리에서 ‘개정 상가임대차법 시행일인 2018. 10. 16. 이후 갱신되는 임대차’의 경우로 들고 있는 ‘2018. 10. 16. 이후 그 이전에 인정되던 계약 갱신 사유에 따라 갱신된 경우’에 해당한다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거도 없으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.
- 3) 이에 대하여 피고는, 원고가 임의로 165개 주유소를 동일 평가군으로 분류하여 평가대상 모집단을 변경하였다고 주장하나, 원고는 피고 대표이사가 참석한 휴게시설 운영서비스 평가제도 연구개선 TF을 통하여 도입된 ‘매출규모별 분리평가’에 따라 각 운영업체와의 계약내용, 운영형태 및 매출규모 등에 맞춰 임대, 민자, 직영, 임시로 평가대상 모집단을 분류한 것으로 보이고 달리 그와 같은 분류가 부당하다고 인정할 만한 증거도 없다(갑 제5, 15, 16, 17호증).
- 4) 약관의 규제에 관한 법률 제6조(일반원칙) ① 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 약관 조항은 무효이다. ② 약관의 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용을 정하고 있는 조항은

공정성을 잃은 것으로 추정된다. 1. 고객에게 부당하게 불리한 조항제8조(손해배상액의 예정)고객에게 부당하게 과중한 지연 손해금 등의 손해배상 의무를 부담시키는 약관 조항은 무효로 한다.

5) $1,019,104,000\text{원} (= 592,744,000\text{원} + 426,360,000\text{원}) \times 10/100$

6) $575,509,000\text{원} (= 295,435,000\text{원} + 280,074,000\text{원}) \times 20/100$

7) $1,019,104,000\text{원} \times 5/1000$

8) 계약 종료직전 6개월간 평균 월 임대료 상당 금액 $84,896,667\text{원} \times 180/100 / 30\text{일}$