

광주지방법원 2021. 4. 9 선고 2020가합57382(본소), 2021가합52278(반소) 판결

[건물인도 · 매매대금 등 지급청구]

전 문

원고(반소피고)A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 충청

담당변호사 석지윤, 김다혜

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 이우스, 담당변호사 김미강, 이병주

피고1. C

2. D 유한회사

3. E

4. F

5. 유한회사 G

소송대리인 변호사 김하룡

6. H 주식회사

7. I

8. 주식회사 J

9. 주식회사 K

10. L

11. M

12. 주식회사 N

피고 1 내지 4, 6 내지 12의 소송대리인 변호사 최상현

변론 종결2021. 3. 12.

판결 선고2021. 4. 9.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고 C는 [별지 1] 목록 제5항 기재 부동산 중 [별지 2] 제5항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 466.12m²,

나. 피고 D 유한회사는 [별지 1] 목록 제5항 기재 부동산 중 [별지 2] 제5항 기재 도면 표시 5, 6, 7, 2, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 495.87m² 및 [별지 1] 목록 제6항 기재 부동산 중 [별지 2] 제6항 기재 도면 표시 3, 9, 11, 4, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라) 부분 928.93m²,

다. 피고 E은 [별지 1] 목록 제6항 기재 부동산 중 [별지 2] 제6항 기재 도면 표시 9, 12, 15, 10, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내(마) 부분 327.27m² 및 [별지 1] 목록 제7항 기재 부동산 중 [별지 2] 제7항 기재 도면 표시 2, 5, 6, 3, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 198.35m²,

라. 피고 F은 [별지 1] 목록 제6항 기재 부동산 중 [별지 2] 제6항 기재 도면 표시 12, 13, 14, 15, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내(바) 부분 310.75m² 및 [별지 1] 목록 제7항 기재 부동산 중 [별지 2] 제7항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 198.35m²,

마. 피고 유한회사 G는 [별지 1] 목록 제3항 기재 부동산 중 [별지 2] 제3항 기재 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 1,157.03m²,

바. 피고 H 주식회사는 [별지 1] 목록 제11항 기재 부동산 중 [별지 2] 제11항 기재 도면 표시 6, 5, 8, 7, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내(나) 부분 247.94m²,

사. 피고 I은 [별지 1] 목록 제11항 기재 부동산 중 [별지 2] 제11항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 247.94m²,

아. 피고 주식회사 J은 [별지 1] 목록 제3항 기재 부동산 중 [별지 2] 제3항 기재 도면 표시 13, 14, 20, 18, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다), (라), (마) 부분 877.03m², [별지 1] 목록 제6항 기재 부동산 중 [별지 2] 제6항 기재 도면 표시 1, 3, 4, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가), (나), (다) 부분 928.93m², [별지 1] 목록 제7항 기재 부동산 중 [별지 2] 제7항 기재 도면 표시 5, 7, 8, 6, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 396.70m² 및 [별지 1] 목록 제11항 기재 부동산 중 [별지 2] 제11항 기재 도면 표시 4, 10, 9, 8, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 829.76m²,

자. 피고 주식회사 K는 [별지 1] 목록 제6항 기재 부동산 중 [별지 2] 제6항 기재 도면 표시 20, 21, 22, 23, 24, 25, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내(아) 부분 204.96m²,

차. 피고 L은 [별지 1] 목록 제6항 기재 부동산 중 [별지 2] 제6항 기재 도면 표시 16, 17, 18, 19, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사) 부분 519.01m²,

카. 피고 M은 [별지 1] 목록 제10항 기재 부동산 중 [별지 2] 제10항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 69.42m²,

타. 피고 주식회사 N은 [별지 1] 목록 제1항 기재 부동산 중 [별지 2] 제1항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 327.27m², [별지 1] 목록 제3항 기재 부동산 중 [별지 2] 제3항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 128.93m² 및 [별지 1] 목록 제9항 기재 부동산 중 [별지 2] 제9항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 1,074.39m²,

파. 피고(반소원고) B는 [별지 1] 목록 제2항 기재 부동산 중 [별지 2] 제2항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 587.61m², 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 587.64m², [별지 1] 목록 제3항 기재 부동산 중 [별지 2] 제3항 기재 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바) 부분 921.11m², 같은 항 도면 표시 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 34의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사) 부분 921.11m², 같은 항 도면 표시 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내 (아) 부분 930.86m², 같은 항 도면 표시 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 60의 각 점을 순차로 연결한 선내 (자) 부분 837.86m², [별지 1] 목록 제4항 기재 부동산 중 [별지 2] 제4항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 50.865m², 같은 항 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내(나) 부분 651.545m², 같은 항 도면 표시 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 651.545m², 같은 항 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 651.545m², 같은 항 도면 표시 29, 30, 31, 32, 29의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마) 부분 204.29m², [별지 1] 목록 제8항

기재 부동산 중 [별지 2] 제8항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 72.845m², 같은 항 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내(나) 부분 1,151.085m², 같은 항 도면 표시 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 1,151.085m², 같은 항 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 1,263.085m² 및 같은 항 도면 표시 33, 34, 35, 36, 33의 각 점을 순차로 연결한 선내(마) 부분 421.24m²를,
각 인도하라.

2. 피고(반소원고) B의 반소 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고) B가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C, D 유한회사, E, F, 유한회사 G, H 주식회사, I, 주식회사 J, 주식회사 K, L, M, 주식회사 N 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문 제1항과 같다.

[반소]

반소피고(원고, 이하 '원고'라 한다)는 반소원고(피고) B(이하 '피고 B'라 한다)로부터 [별지 1] 목록 제2항 기재 부동산 중 [별지 2] 제2항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 587.61m², 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 587.64m², [별지 1] 목록 제3항 기재 부동산 중 [별지 2] 제3항 기재 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바) 부분 921.11m², 같은 항 도면 표시 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46,

34의 각 점을 순차로 연결한 선내(사) 부분 921.11m², 같은 항 도면 표시 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내(아) 부분 930.86m², 같은 항 도면 표시 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 60의 각 점을 순차로 연결한 선내(자) 부분 837.86m², [별지 1] 목록 제4항 기재 부동산 중 [별지 2] 제4항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 50.865m², 같은 항 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내(나) 부분 651.545m², 같은 항 도면 표시 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 651.545m², 같은 항 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 651.545m², 같은 항 도면 표시 29, 30, 31, 32, 29의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마) 부분 204.29m², [별지 1] 목록 제8항 기재 부동산 중 [별지 2] 제8항 기재 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 72.845m², 같은 항 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 1,151.085m², 같은 항 도면 표시 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 1,151.085m², 같은 항 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라) 부분 1,263.085m² 및 같은 항 도면 표시 33, 34, 35, 36, 33의 각 점을 순차로 연결한 선내(마) 부분 421.24m²를 각 인도받음과 동시에 피고 B에게 200,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자들의 지위

○ 원고는 면, 모, 화합섬유 및 각종 섬유 사포제조 가공과 의류 제조판매 등을 목적으로 설립된 법인으로, 광주 북구 O 대 126,101m²(이하 '이 사건 o 토지'라 한다) 및 광주 북구 P 대 12,486m²(이하 '이 사건 P 토지'라 한다) 및 [별지 1] 목록 기재 이 사건 O 및 P 토지 지상 건물들(이하 '이 사건 건물들'이라 한다)의 소유자이다.

○ 원고는 Q 주식회사(이하 'Q'라 한다)에게 이 사건 토지들 및 이 사건 건물들을 4개의 구역(① 물류창고, ①-1 매매단지 ② 여기숙사 R, S동, ③ 여기숙사 T동)으로 나누어 임대해왔는데, 물류창고, 매매단지에 대해서는 2003. 4. 1.부터, 여기숙사 R, S동에 대해서는 2007. 12. 1.부터, 여기숙사 T동 중 일부(550평)에 대해서는 2005. 10. 1.부터, 550평을 제외한 나머지 부분에 대해서는 2012. 5. 16.부터 각 임대하였으며, 2008. 11. 28. ①, ①-1의 각 건물을 다시 ①의 '물류창고'로 통합하였다. 원고와 Q는 이 사건 건물들에 대한 임대차계약을 매년 갱신하던 중, 2018년 7월경 그 임대차기간을 2020. 6. 30.까지로 하기로 합의하였다.

○ Q는 원고의 동의를 받아 피고들에게 이 사건 건물들의 일부를 각각 전대하였고, 피고들은 별지2 기재 도면의 각 전대차 목적물(이하 '각 전차부분'이라 한다)을 점유하고 있는 자들이다.

나. 임대차계약의 종료

○ 원고는 자금난을 해소할 목적으로 이 사건 토지들을 매각하기로 하고, 2020. 2. 12. 내용증명을 통해 Q에게 더는 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통지하였고, Q가 위 계약의 갱신을 요구하지 아니하여 결국 이 사건 건물들에 대한 원고와 Q 사이의 각 임대차계약은 2020. 6. 30. 기간만료로 종료되었다.

다. 전대차계약 및 Q의 갱신 거절 등

○ 피고들은 이 사건 건물들의 일부를 전차해왔는데, 필요에 따라 전대차 목적물을 변경하거나 동일한 전대차 목적물이라도 그 면적만을 변경하여 다시 전차하기도 하였다. 피고들과 Q가 이 사건 건물들의 일부에 관하여 체결한 최초의 전대차계약의 각 전대차 시작일, 현재 점유하고 있는 각 전차부분에 관한 전대차계약상 종료일은 아래 표와 같다.

1	C(U)	2002. 12. 1.	2020. 2. 29.	-
2	D 유한회사1) 이하 'D'라 한다.	2009. 9. 16.	2020. 2. 29.	-
3	E(V)	2013. 1. 1.	2020. 2. 29.	-
4	F(W)	2018. 7. 1.	2020. 2. 29.	-
5	유한회사 G2) 이하 'G'라 한다.	2019. 2. 1.	2020. 2. 29.	-
6	H 주식회사3)	2012. 7. 1.	2020.	-

1	C(U)	2002. 12. 1.	2020. 2. 29.	-
	이하 'H'라 한다.		2. 29.	
7	I(X)	2012. 7. 1.	2020. 2. 29.	-
8	주식회사 J4) 이하 'J'이라 한다.	2014. 7. 1.	2020. 2. 29.	-
9	주식회사 K5) 이하 'K'라 한다.	2017. 7. 1.	2020. 2. 29.	-
10	L (Y)	2002. 10. 4.	2020. 2. 29.	-
11	M (Z)	2009. 3. 1.	2020. 2. 29.	-
12	주식회사 N6) 이하 'N'이라 한다.	2009. 9. 1.	2020. 2. 29.	-
13	B (AA요양병원)	① 여기숙사 R,S동: 2010. 1. 1. (임차인 AB)② 여기숙사 T동: 2012. 5.16. (임차인 AB)	2020. 6. 30.	2017. 11. 16. (피고 B가 AB의 임차인 지위를 승계)

○ Q는 ① 2019. 10. 8. 피고 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N에게, '임대인인 원고의 계약해지 통보에 따라 2020. 6. 30. 이 사건 건물들에 대한 임대차계약이 종료되므로 각 전대차기간 만료일인 2020. 2. 29. 이후 각 전대차계약의 갱신이 불가하다'는 취지의 내용증명을, ② 2019. 12. 27. 피고 B에게도 같은 이유로 전대차기간 만료일인 2020. 6. 30. 이후 전대차계약의 갱신이 불가하다는 취지의 내용증명을 각각 보냈다.

○ ① 피고 C, D, E, F, H, I, J, K, L, M, N(이하 위 11명의 피고들을 통칭하여 '피고 C 등'이라 한다)은 2020. 1. 10., ② 피고 G는 2020. 1. 21. 각 원고와 Q를 상대로 하여 '임대차계약의 갱신을 요구한다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

○ Q는 2020. 2. 13. 피고들에게, 원고와 체결한 임대차계약의 기간이 2020. 6. 30. 만료됨에 따라 각 피고들이 요구하는 전대차계약의 갱신은 불가하다는 취지의 내용증명을 보냈다.

○ 피고 B는 2020. 6. 30. 원고에게, '계약 기간 만료에 따른 이사 일정을 맞추지 못하여 연장을 요구하고, AA요양병원 건물에 대하여 매입의 의사가 있다'는 내용의 내용증명을 보냈다.

○ 원고는 2020. 7. 2. 피고 B에게, '병원 건물과 그 부지는 개발 예정으로 매도할 의사가 없으며,

임대차계약은 불가하다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13, 18 내지 72, 76 내지 79, 82, 83, 84호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 ○ 피고들의 전대차 계약 기간은 2020. 2. 29. 또는 피고 B의 경우 2020. 6. 30. 기간만료로 종료되었는데, 피고들은 아직 각 전차부분을 점유하고 있다. 원고는 소유권에 기한 방해배제로서 피고들에게 각 전차부분을 인도할 것을 청구한다.

2) 피고들 (가) 피고들의 공통항변

원고와 Q는 실질적으로 하나의 회사로서, 피고들은 원고와 임대차계약을 체결하였다. 그러므로 피고들은 임차인으로서 임대인인 원고에 대해 각 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차보호법'이라 한다) 제10조에 따른 계약갱신요구권을 행사할 수 있는데, 피고들은 임대차기간이 만료되기 전 내용증명을 통해 원고에게 임대차계약 갱신요구를 하였으므로 이 사건 건물들을 점유할 권원이 있다.

(나) 피고 C 등의 항변

(1) Q와 전대차계약을 체결한 것이 아니라 원고와 임대차계약을 체결하였음을 전제로 하는 주위적 항변

○ 피고 J, K는 원고와 차임 지급을 '후납'하기로 약정하였고, 위 지급약정에 따라 지체된 차임을 계산해보면 각 3기 이상의 차임을 연체한 사실이 없으므로, Q의 각 해지통보에도 불구하고 각 임대차계약은 해지되지 않아 계약갱신을 요구할 수 있으며, 2020. 1. 10. 내용증명을 통해 원고에게 그 갱신을 요구하였으므로 임대차계약은 유효하게 갱신되었다.

○ 피고 L, M, N은 2015. 1.경 원고와 새로운 임대차계약을 체결하였으므로, 상가임대차보호법 제10조 제2항에 의하여 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 않은 이상 계약갱신을 요구할 수 있으며, 2020. 1. 10. 내용증명을 통해 원고에게 그 갱신을 요구하였으므로 임대차계약은 유효하게 갱신되었다.

○ 원고는 피고 C 등에게 각 임대차보증금을 반환할 의무가 있고, 이는 피고 C 등의 목적물 반환의무와 동시이행관계에 있다.

○ 피고 I은 누수 및 보수 공사비로 2015. 10. 12. 5,310,000원을, 2017. 11. 20. 6,350,000원을 각 투입하였다. 피고 H와 I은 AC로부터 각 임대차 목적물에 설치된 시설을 인수하면서 그 가치를 42,000,000원으로 평가하여 AC의 위 금액 상당 채무를 면제해주었으므로, 원고는 피고들에게 총 53,660,000원(= 5,310,000 + 6,350,000 + 42,000,000)을 지급할 의무가 있다.7) (2) 위 주위적 항변이 배척될 경우를 대비한 예비적 항변

○ 피고 C 등은 임대인인 원고의 동의를 얻어서 각 전대차 목적물에 선반 등 부속물을 설치하였고, 매수청구권을 행사할 수 있다.

(다) 피고 G의 항변

○ 설령 원고가 Q와 별개의 회사이고 원고를 피고 G와 임대차계약을 체결한 당사자라고 볼 수 없다 하더라도, ① 임차인인 Q의 임대차기간은 2018. 7. 1.부터이므로 구 상가임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것. 이하 같다) 제10조 제2항에서 보장한 5년이 초과하지 않은 2023. 6. 30.까지 원고에게 임대차계약의 갱신을 요구할 권리가 있는데, 전차인인 피고 G는 Q를 대위하여 원고에게 계약갱신요구권을 행사하였으므로 원고와 Q 사이의 임대차계약은 유효하게 갱신되었다.

○ 피고 G는 영업장 이전에 1억 이상의 이사비용을 들였는데, 2018. 10. 30. 임대차계약 체결 당시 이 사건 부지의 개발 예정사실을 고지하지 않았으므로 원고의 이 사건 청구는 신의성실의 원칙에 어긋난다.

(라) 피고 B의 반소 청구 등

(1) 반소 청구

피고 B가 병원 운영을 위해 전기, 인테리어, 소방 스프링클러 등의 공사를 위해 609,773,900원을 지출하였고, AB으로부터 전차부분의 시설을 인수하며 3,069,000,000원을 지출하였다. 위 각 비용은 전차 목적물을 수리, 개량하는 비용으로서 유익비 또는 필요비에 해당한다. 원고와 Q가 동일한 회사로서 원고와 피고 B가 직접 임대차계약을 체결한 것으로 인정될 경우, 원고는 위 유익비

또는 필요비를 상환하여야 한다. 원고와 피고 B 사이의 임대차계약이 인정되지 않더라도, 피고 B는 원고의 동의를 받아 각 비용을 지출하여 시설물을 설치하였으므로 원고에게 부속물매수청구권을 행사할 수 있다.

결국 원고는 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 피고 B의 투입비용 609,773,900원 및 AB이 투입한 비용 3,069,000,000원을 피고 B에게 지급할 의무가 있고, 피고는 그 일부인 2억 원의 지급을 구한다.

(2) 피고 B의 항변 등

① 피고 B는 2017. 11. 16. Q와 AB 사이에 체결된 전대차 계약을 승계하였다. AB은 2017. 6. 27. Q와 임대차기간을 2017. 7. 1.부터 하는 내용의 전대차 계약을 체결하였는데, 이는 AB이 앞서 Q와 2010. 1. 1. 및 2012. 3. 22. 체결한 각 전대차계약과는 별개의 새로운 계약이다. 위 계약의 전차인 지위를 승계한 피고 B는 아직 구 상가임대차보호법 제10조 제2항에서 보장한 5년의 임대차기간이 도과하지 않은 이상 전대인에게 계약의 갱신을 요구할 수 있다.

② 만약 AB이 2017. 6. 27. Q와 체결한 계약이 위 2010. 1. 1.자 임대차계약과 동일한 계약이라고 하더라도, 피고 B는 2017. 11. 16. Q의 동의를 얻어 위 계약상 지위를 승계한 것이므로 단순히 전차인을 변경한 것이 아니라 피고 B와 Q 사이에 새로운 전대차계약을 체결한 것이고, 피고 B는 2017. 11. 16.부터 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않은 이상 Q에게 계약갱신을 요구할 수 있다. 피고 B는 전대인인 Q를 대위하여 2020. 1. 10. 내용증명을 통해 임대인인 원고에 대해 갱신을 요구하였으므로 원고와 Q 사이의 임대차계약은 유효하게 갱신되었다.

③ 설령 전대차계약이 기간만료로 종료되었다고 하더라도, 피고 B가 병원 운영을 위해 전기, 인테리어, 소방 스프링클러 등의 공사를 위해 609,773,900원을 지출하였고, AB으로부터 전차부분의 시설을 인수하며 3,069,000,000원을 지출하였다. 위 각 비용은 전차 목적물을 수리, 개량하는 비용으로서 유익비 또는 필요비에 해당하므로 피고 B는 위 비용을 상환받을 때까지 전차부분에 대한 유치권을 행사할 수 있다. 만약 위 각 비용이 유익비, 필요비에 해당하지 않는다고 하더라도 위 비용을 지출하여 설치한 시설물은 부속물에 해당하고, 피고 B는 원고의 동의를 받아 각 부속물을 설치하였으므로 부속물매수청구권을 행사할 수 있는데, 2021. 1. 21.자 준비서면으로 그

청구권을 행사하였다.

나. 피고들이 체결한 계약의 당사자 및 그 법적 성격에 관한 판단

1) 상가임대차보호법 잠탈 또는 법인격 남용과 관련된 피고들의 주장에 관한 판단 (가) 관련 법리
친자회사는 상호간에 상당 정도의 인적·자본적 결합관계가 존재하는 것이 당연하므로, 자회사의 임·직원이 모회사의 임·직원 신분을 겸유하고 있었다거나 모회사가 자회사의 전 주식을 소유하여 자회사에 대해 강한 지배력을 가진다거나 자회사의 사업 규모가 확장되었으나 자본금의 규모가 그에 상응하여 증가하지 아니한 사정 등만으로는 모회사가 자회사의 독자적인 법인격을 주장하는 것이 자회사의 채권자에 대한 관계에서 법인격의 남용에 해당한다고 보기에 부족하고, 적어도 자회사가 독자적인 의사 또는 존재를 상실하고 모회사가 자기 사업의 일부로서 자회사를 운영한다고 할 수 있을 정도로 완전한 지배력을 행사하고 있을 것이 요구되며, 구체적으로는 모회사와 자회사 간의 재산과 업무 및 대외적인 기업거래 활동 등이 명확히 구분되어 있지 않고 양자가 서로 혼용되어 있다는 등의 객관적 징표가 있어야 하며, 여기에 더하여 자회사의 법인격이 모회사에 대한 법률 적용을 회피하기 위한 수단으로 함부로 사용되거나 채무면탈이라는 위법한 목적 달성을 위하여 회사 제도를 남용하는 등의 주관적 의도 또는 목적이 인정되어야 한다(대법원 2006. 8. 25. 선고 2004다26119 판결 등 참조).

(나) 판단

○ 앞서 든 증거, 갑 제28, 85호증, 을가 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 ① 원고는 Q의 모회사로서 Q의 지분을 100% 보유한 사실, ② Q에서 2003. 1. 28.부터 2007. 3. 23.까지 대표이사로 재직한 AD이 2007. 3. 23.부터 2008. 11. 4.까지 원고의 대표이사로 재직하기도 하는 등 원고와 Q의 인적 구성이 일부 중첩되는 사실, ③ Q가 AA요양병원으로부터 2012년경 수령한 보증금 330,000,000원을 원고에 입금하거나, AE직업전문학교의 전대차보증금 13,000,000원을 2006년경 수령하여 원고에 지급한 후, 2011년경 다시 원고로부터 위 보증금을 받아 AE직업전문학교에 반환한 사실, ④ 원고와 Q가 2003년경 물류창고에 대하여 보증금 5억 원에 임대차계약을 체결하고 약 1년 후인 2004년경 그 보증금을 10억으로, 같은 해 다시 15억 원으로 증액한 사실, ⑤ 갑 제84, 85, 86호증의 상단에서 원고가 아닌 Q의 결재자 서명만 확인할 수 있는

사실은 인정된다.

○ 그러나 위 기초 사실, 앞서 든 증거들, 갑 제81, 85, 86, 87, 89 내지 92호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 원고와 Q는 이 사건 건물들에 대해 2003년부터 2007년 사이에 임대차계약을 체결한 이후 2020. 6. 30. 각 임대차계약이 종료될 때까지 그에 따른 임대차보증금 및 차임을 주고받아 왔으며, 원고는 Q로부터 받은 임대차보증금을 모두 회계장부에 기재하고 이에 대한 세금계산서를 발행하였다.

② Q는 원고로부터 임차한 이 사건 토지들 및 건물들 중 일부에서 중고차 매매단지를 운영하며 독자적인 사업을 영위하였다.

③ AD은 Q에서 2003. 1. 28.부터 2007. 3. 23.까지 대표이사로 재직하는 동시에 그중 일부 기간에 원고의 '광주공장 공장장'으로 재직하였는데, 2003년 4월 이전에 AF가 공장장으로 취임하였고, AF가 취임한 이후 작성된 2003. 4. 1.자 '임대차계약종료합의 및 전대차계약서'(갑 제18호증 20면)에는 AF가 원고의 공장장 지위에서 임대인으로, AD이 Q의 대표이사로서 임차인으로 각각 서명하였다.

④ 원고와 Q 사이에 체결된 각 임대차계약서상 Q의 최종결재자를 살펴보면, 2007. 3. 28. 이전의 계약서는 2007. 3. 23.까지 Q의 등기상 대표이사였던 AD, 2007. 3. 28.자 계약서는 당시 등기상 대표이사였던 AG, 2009년 3월 이후 작성된 계약서는 2009. 3. 2.부터 등기상 대표이사였던 AH이 각 결재자로서 Q의 법인등기부상 등재된 대표이사과 일치한다.

⑤ 원고와 Q 사이에 이 사건 각 건물에 대해 임대차계약 관계가 시작된 것은 2003년경부터이고, 이 사건 각 건물의 부지가 매각된 것은 2020년이다.

○ 위 인정 사실에 더하여 ⑦ 모회사와 자회사가 각 독립된 법인으로 임대차계약을 체결하는 것은 사적 자치의 원칙상 허용될 뿐만 아니라 자회사가 모회사 소유의 부동산을 임차한 후 그 목적물에 대해 전차인과 전대차계약을 체결하고, 그 임대차보증금과 전대차보증금의 액수가 동일하거나 유사하다는 사정만으로 임대차계약 자체를 무효로 볼 수는 없는 점, ④ 모회사와 자회사의 인적 구성이 중첩된다거나 모회사가 자회사의 지분을 100% 소유했다는 사실만으로 별개의 법인격을 가진 각 회사를 민법상 동일한 회사로 볼 수는 없다는 점을 종합하면, 피고들이 제출한 증거만으로는

Q의 독자적인 의사 없이 원고가 Q에 대해 완전한 지배력을 행사하고 있다거나, 원고와 Q 간의 재산과 업무 및 대외적인 기업거래 활동 등이 명확히 구분되어 있지 않고 양자가 서로 혼용되어 있다거나, 원고가 2003년경부터 장래 불특정 시점에 이 사건 토지들이 매각될 것을 예상하고 상가임대차보호법의 적용을 회피하기 위해 17년간 Q라는 형식적 법인격을 내세워 피고들과 전대차계약을 체결하는 등 회사제도를 남용하는 등의 주관적 의도 또는 목적이 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 피고들과 Q가 체결한 계약의 법적 성격에 관한 판단 앞서 든 증거들에 의하면 피고들과 Q 사이에 체결된 계약서의 제목에 '임대차 계약서'라고 기재된 사실은 인정된다. 그러나 한편 앞서 든 증거들, 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 피고들이 각 전차부분에 대해 작성한 계약서상 임대인은 'Q'로 기재되어 있고, 피고 C, L의 경우 2003. 4. 1. 'A주식회사 광주공장'과의 임대차계약을 종료하고 'Q'와 전대차계약을 새로이 체결한다는 내용의 '임대차계약종료합의 및 전대차계약서'를 작성하였고, 피고 J의 경우 2014. 7. 1. Q와 전대차계약을 체결할 때 원고는 위 전대차계약에 대한 동의서를 작성하였다.

② 피고들은 원고가 아닌 Q에 각 전대차계약에 따른 차임을 지급해왔다.

③ 피고 G, 피고 B를 제외한 다른 피고들은 2020. 1. 10. 내용증명을 통해 원고와 Q에 계약갱신을 요구하며 그 내용증명에 '임대인인 Q 주식회사와 임대목적물의 소유자인 A 주식회사'라고 기재하였고, 피고 G는 2020. 1. 21. 내용증명을 통해 원고에게 계약갱신을 요구하며 그 내용증명에 '발신인과 귀사는 Q 주식회사를 통하여 상가임대차계약을 체결하였습니다'라고 기재하였다.

④ 이 사건 토지들로 들어가는 입구에는 원고인 'A주식회사 광주공장'이라는 표지판이 설치되어 있고, 그 좌우에는 Q가 운영하는 중고차시장, 물류창고의 표지판이 별도로 설치되어 있다.

위 인정 사실들을 종합하면, 피고들은 Q와 각 전차부분에 대한 전대차계약을 체결하였고, 피고들도 계약 체결 당시 원고와 별개의 회사인 Q와 계약을 체결한다는 사실을 알고 있었던 것으로 봄이 타당하다.

3) 소결론 그렇다면 피고들과 원고 사이의 직접적인 임대차계약에 기하여 피고들이 임차인의 지위에 있고 원고가 임대인의 지위에 있음을 전제로 하는 ① 임대차보증금 반환과 목적물 반환의 동시이행

항변, ② 유익비 등 비용상환청구권과의 동시이행 항변, ③ 원고의 인도청구가 신의성실에 어긋난다는 피고 G의 항변, ④ 피고 B의 반소청구 중 유익비 또는 필요비 등의 비용상환청구 및 그에 기한 유치권 항변은 모두 이유 없다.

다. 전대차계약의 종료 여부에 관한 판단

1) 피고 B를 제외한 나머지 피고들의 전대차계약 종료 여부에 관한 판단 (가) 원고와 Q 사이의 임대차계약 종료

원고가 2020. 2. 12. Q에게 더는 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통지하였고, Q 또한 원고에 대해 임대차계약의 갱신을 요구하지 아니하여 이 사건 건물들에 대한 원고와 Q 사이의 각 임대차계약이 2020. 6. 30. 기간만으로 종료된 사실은 앞서 본 바와 같다.

(나) 각 전대차계약의 종료 및 인도의무

상가건물의 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사 기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있고, 2018. 10. 16. 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차계약에 있어서 임차인은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 계약갱신요구권을 행사할 수 있다(상가임대차보호법 제10조 제2항, 제13조, 부칙<법률 제15791호> 제2조).

임차인인 Q가 2003. 4. 1.부터 물류창고를 임차하였던 사실, 그 임대차계약을 매년 갱신하던 중 2018. 7.경 그 임대차기간을 2018. 7. 1.부터 2020. 6. 30.까지로 하여 갱신한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 임대차계약의 종료 시점인 2020. 6. 30.에는 이미 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하였으므로, Q는 원고에 대해 더는 계약갱신요구권을 행사할 수 없다.

그 결과 피고 B를 제외한 나머지 피고들은 임차인인 Q를 대위하여 원고에 대해 Q의 계약갱신요구권을 행사할 수 없고, 피고 B를 제외한 나머지 피고들의 각 전대차계약 기간 또한 마지막으로 갱신된 전대차계약의 만료일인 2020. 2. 29. 모두 종료되었으므로, 피고 J, K가 각 전대차 차임연체로 Q의 갱신요구권을 대위행사할 수 없는지, 피고 L, M, N의 전대차기간이 총 10년을 초과하여 계약갱신요구권을 행사할 수 없는지에 관한 위 피고들의 항변에 대해서는 더 나아가 살피지 아니한다. 또한 임차인인 Q의 물류창고에 대한 임대차 시작일은 2018. 7. 1.부터라는

전제에서, 임차인을 대위해 계약갱신요구권을 행사하였으므로 적법하게 이 사건 목적물을 점유하고 있다는 피고 N의 항변도 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 피고 B의 전대차계약 종료 여부에 관한 판단 피고 B가 Q로부터 전차한 여기숙사 R, S, T동 중, 여기숙사 T동의 550평을 제외한 나머지 부분에 대해서는 Q의 임대차기간이 2012. 5. 16.부터인 사실, 피고 B는 2017. 11. 16. AB의 임차인 지위를 승계한 사실, 피고 B와 Q 사이의 전대차기간은 2020. 6. 30.까지인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B는 Q를 대위하여 원고에게 임대차계약 갱신요구권을 행사할 수 있다.

그런데 피고 B가 원고에 대해 Q의 계약갱신요구권을 대위하여 행사하였다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 갑 제77호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B가 전대차계약 만료일인 2020. 6. 30. 원고에게 '계약 기간 만료에 따른 이사 일정을 맞추지 못하여 연장을 요구합니다.'라는 내용의 내용증명을 보낸 사실이 인정된다.

피고 B가 Q의 계약갱신요구권 행사 기간 내에 그를 대위하여 원고에게 계약갱신요구를 한 사실을 인정할 수 없는 이상, 위 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지에 대해서는 더 나아가 살펴볼 필요 없이, 계약갱신요구권을 행사하여 전대차계약이 갱신된 결과 적법하게 전차부분을 점유하고 있다는 피고 B의 이 부분 항변은 이유 없다.

3) 소결론 Q와 체결한 전대차계약이 모두 종료되어 각 전차부분을 점유할 권리를 상실한 피고들은 이 사건 건물들의 소유자인 원고에게 각 점유하고 있는 전차부분을 인도할 의무가 있다.

라. 피고 C 등의 부속물매수청구권 행사 항변에 관한 판단

민법 제646조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 부속물이란 건물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성 부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건(대법원 1982. 1. 19. 선고 81다1001 판결 등 참조)이라고 할 것인데, 전차인은 임대인으로부터 매수하였거나 임대인의 동의를 얻은 물건에 대해서만 그 부속물의 매수를 청구할 수 있는바(민법 제647조 참조), 설령 피고 C 등이 각 전차부분에 시설물을 설치하였다고 하더라도 그 설치에 대해 임대인인 원고의 동의를 얻었다는 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 위 시설물이 부속물에 해당하는지 더 나아가 살펴볼 필요 없이 피고 C 등의 이 부분 항변은 이유 없다.

마. 피고 B의 비용상환청구 및 유치권행사 항변, 반소 청구 중 부속물매수청구 부분에 관한 판단 등

1) 먼저, 필요비와 유익비를 피보전권리로 한 유치권행사 항변에 관하여 본다.

갑 제16, 31, 76, 을다 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 ① 원고와 Q 사이의 임대차계약, Q와 AB의 전대차계약서에서는 목적물인 여기숙사 R, S, T동의 용도를 '병원'으로 정하였고, 피고 B가 2017. 11. 16. AB의 전차인 지위를 승계한 후 위 용도에 부합하는 병원을 운영하여 온 사실, ② 피고 B는 노인요양병원 운영을 위해 소방공사, 휴게실 보수 및 리모델링 공사, 전자재, 도배, 바닥재 등 공사, 변압기, 비상개폐장치 등 전기공사를 시행한 사실이 인정되는바, 피고 B가 지출한 각 비용은 전대차계약상 목적물의 객관적 가치를 증가시키거나 그 보존을 위하여 지출한 비용에 해당된다고 볼 수 있다.

그런데 전차인의 임차인에 대한 필요비, 유익비의 상환청구권은 당사자 사이의 약정으로 전차인이 이를 포기할 수 있는바(민법 제626조, 제652조 참조), 앞서 든 증거들에 의하면, 피고 B와 Q 사이의 계약서에서 '임차인은 자신의 사업을 위하여 필요한 지번분할, 용도변경 및 제반 공사비용(최초 수리, 난방, 급수, 수전, 소방설비 등)을 임차인의 비용으로 시공하여야 하고, 임대차기간 중 임차부동산의 제반 수리는 임차인의 부담으로 처리한다(제7조)', '임대차계약기간이 종료되거나 계약해지사유에 해당되어 중도 해지되는 경우, 임차인은 임대차부동산에 설치된 병원, 식당 등 제반시설물에 대한 유익비를 청구할 수 없다(제10조)'고 정하고 있는 사실을 인정할 수 있고, 위 인정 사실에 의하면, 피고 B는 Q와 전대차계약 체결 당시 필요비, 유익비 상환청구권을 포기하기로 약정하였다고 봄이 상당하므로, 피고 B가 위와 같이 직접 공사를 통해, 혹은 시설 인수비용 지급을 통해 지출한 필요비나 유익비가 있다고 하더라도 그 상환을 구할 수 없고, 그 비용을 피보전권리로 하여 유치권을 행사할 수도 없다.

피고 B의 유치권 항변은 이유 없다.

2) 다음으로 부속물매수청구권의 행사에 관하여 본다.

매수청구의 대상이 되는 부속물이란 건물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성 부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라고 할 것인데, 전차인은 임대인으로부터 매수하였거나 임대인의 동의를 얻은 물건에 대해서만 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다(민법 제646조, 647조 참조).

앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B와 Q 사이의 계약서 제10조는 '임대차계약 기간이 종료된 경우에는 임차인은 임대차 부동산을 즉시 원상회복하고 임대인에게 명도하여야 한다'고 정하고 있는 사실이 인정되고, 위 계약서 제7조, 제10조를 종합하여 보면 피고 B는 유익비 등 비용상환청구권뿐만 아니라 부속물매수청구권을 사전에 포기하기로 약정하였다고 볼 수 있다. 한편 Q는 물류창고를 전차한 다른 피고들에 대해서는 평당 20,950원~22,000원의 차임을 책정했지만, 피고 B에 대해서는 평당 7,177원으로 약정하여 3분의 1 수준으로 저렴한 차임을 받았으므로 임대차계약의 과정을 전체적으로 살펴보았을 때 부속물매수청구권의 포기 특약이 피고 B에게 불리하다고 볼 수 없어 위 포기약정은 유효하다(대법원 1992. 9. 8. 선고 92다24998, 92다25007 판결 등 참조)고 할 것이다. 따라서 피고 B는 원고에 대해 부속물매수청구권을 행사할 수 없다(한편 피고 B가 시행한 공사 중 휴게실 보수 및 리모델링 공사, 건자재, 도배, 바닥재 등 공사로 인하여 매수청구의 대상이 되는 부속물, 즉 건물의 구성 부분으로 되지 않은 것이 임대차 목적물에 부속되어 있다고 보기는 어렵다).

피고 B의 반소 청구 중 부속물매수청구 부분은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사전일호

판사이제승

판사김동희

별지

- 1) 이하 'D'라 한다.
- 2) 이하 'G'라 한다.
- 3) 이하 'H'라 한다.
- 4) 이하 'J'이라 한다.
- 5) 이하 'K'라 한다.
- 6) 이하 'N'이라 한다.

원고의 유익비 등 상환의무는 동시이행관계에 있다는 취지의 동시이행항변으로 설했다.