

수원지방법원 안양지원 2024. 9. 5 선고 2023가단123439(본소), 2024가단119598(반소) 판결
[건물인도 · 부속물 매수 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한별 담당변호사 윤영훈

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 제이앤케이 담당변호사 황석규

변 론 종 결 2024. 8. 22.

판 결 선 고 2024. 9. 5.

주 문

- 피고(반소원고)의 반소를 각하한다.
- 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 22,700,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산 지하 1층 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차 연결한 선내 23.1㎡를 인도하라.
- 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.
- 소송비용 중 본소로 인한 부분의 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.
- 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)에게 별지 목록 기재 부동산 지하 1층 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차 연결한 선내 23.1㎡를 인도하라.

예비적 반소 : 원고는 피고에게 5,900,000원 및 이에 대하여 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2007. 3. 27. C 주식회사로부터 안양시 동안구 D에 있는 E 평촌점을 임차하면서 그 전대권한을 부여받았고, 2009. 12.부터 그 중 별지 목록 기재 부동산 지하 1층 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차 연결한 선내 23.1㎡(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)를 순차 전대하면서 2009. 12. 1. F과, 2014. 1. 28. G와, 2017. 12. 14. 피고와 각 기존 전대차계약 승계에 기한 전차권 양도 합의에 따라 전대차계약 체결을 해 왔다.

나. 피고는 위 2017. 12. 14. 전차권 양도 합의 당시 이미 이 사건 부동산에 관한 최초 임대차계약 체결일로부터 5년이 경과되어「상가건물 임대차보호법」(이하 ‘상가임대차법’이라고 한다)상 계약갱신요구권을 행사할 수 없음을 확인하였고, 2018. 9. 1.부터 각 1년 단위로 원고로부터 이 사건 부동산을 전차하다가 최종 체결된 2022. 9. 1.부터의 전대차계약에서는 전대차보증금을 22,700,000원, 전대차기간을 2023. 8. 31.까지로 정하였다.

다. 원고는 위 최종 전대차기간의 만료 전인 2023. 6. 16. 피고에게 더 이상 계약갱신의 의사가 없음을 통지하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제9호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 부동산에 대한 전대차계약은 2023. 8. 31. 기간만료로 종료되었으므로, 피고는 원고에게 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 항변에 대한 판단

1) 계약갱신의 항변

가) 주장 요지

피고는 2018. 9. 1.부터 이 사건 부동산을 전차한 것이므로 상가임대차법상 10년의 계약갱신요구권이 있고, 전대차기간 만료 전인 2023. 6. 22. 내용증명우편으로 그 요구권을 행사하였으므로 그로써 전대차계약이 적법하게 갱신되었다.

나) 판단

상가임대차법 제10조 제1항과 제3항의 규정에서 갱신요구권에 관하여 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구하면 제1항 단서에서 정하는 사유가 없는 한 갱신을 거절하지 못하고, 전 임대차와 같은 조건으로 다시 계약된 것으로 보도록 정하고 있다. 구 상가임대차법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것을 말하고, 위 법률로 개정되어 같은 날부터 시행된 상가임대차법을 ‘개정 상가임대차법’이라고 한다) 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 있다. 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 계약갱신 사유에 따라 갱신되는 임대차를 가리킨다고 보아야 한다. 따라서 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).

이 사건 부동산이 2009. 12. 1.부터 전대되어 그 전차권이 순차 승계되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 설혹 개정 법률에 따른다고 하더라도 피고와의 전대차기간 만료시점인 2023. 8. 31.에는 이미 전체 임대차기간이 10년을 경과하였음이 역수상 명백하다. 피고에게는 상가임대차법이 정한 적극적 계약갱신요구권이 존재하지 않으므로, 이와 다른 전제의 위 항변은 이유 없다.

2) 계약갱신요구권 포기의사 무효의 항변

가) 주장 요지

피고는 이 사건 부동산 전차권 양수 과정에서 계약갱신요구권 포기 의미의 합의를 한 것은 원고의 강요에 의한 것이거나 상가임대차법, 민법 제103조 및 제104조, 「약관의 규제에 관한 법률」(이하 ‘약관법’이라고 한다)에 반하는 것으로 무효라고 주장한다.

나) 판단

피고의 상가임대차법상 계약갱신요구권 자체가 인정되지 않음은 앞서 판단한 바와 같으므로, 그 포기 합의의 효력을 다투는 위 항변은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다(그와 같은 합의가 원고의 강요에 의한 의사표시였다고 볼 아무런 증거도 없고, 상가임대차법상 계약갱신요구권은 상가건물 임대차에서 임차인의 영업활동을 보장하고 시설비나 권리금 등 투자자본을 회수할 수 있는 시간적 기회를 부여하는 제도인데, 피고의 위와 같은 합의가 상가임대차법, 민법, 약관법에 기하여 무효라고 볼 만한 사정도 찾을 수 없다).

3) 동시이행의 항변

예비적으로 피고는 전대차보증금 반환과 상환으로만 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다고 항변한다.

원고가 피고로부터 이 사건 부동산에 관한 전대차보증금 22,700,000원을 지급받은 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없고, 전대차기간의 만료로 계약이 종료된 사실은 앞서 본 바와 같다. 전대차계약 종료에 의한 전차인의 목적물 반환의무와 전대인의 전대차보증금 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 피고는 원고로부터 전대차보증금 22,700,000원을 반환받음과 동시에 전대차목적물을

반환할 의무가 있다. 이를 지적하는 위 항변은 이유 있다.

다. 소결

따라서 피고는 원고로부터 전대차보증금 22,700,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 예비적 반소의 적법 여부에 대한 판단

피고는 원고의 본소청구가 인용되는 것을 조건으로 부속물매수청구권 행사 및 그 대금 지급을 구하는 예비적 반소를 제기하였고, 이에 대하여 원고는 소송지연 목적에 기한 부적법한 반소라고 항변한다. 반소는 소송절차를 현저히 지연시키지 아니하는 경우에만 변론을 종결할 때까지 제기할 수 있다(민사소송법 제269조 제1항). 이 사건 예비적 반소는 부동산인도를 구하는 본소 제기 이후 10개월 상당 지난 최종 변론기일 직전에서야 비로소 제기되어 부속물 감정 등 상당한 시간이 소요되는 추가 증거신청을 예정하는 등 소송절차를 현저히 지연시키는 경우에 해당하므로 반소제기 요건에 반하여 부적법하다.

4. 결론

피고의 반소를 각하하고, 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 노유경

【별지】

목 록

경기도 안양시 동안구

[도로명주소] 경기도 안양시 동안구

철골데스크라브, 철근콘크리트무량판구조 평스라브지붕

4층 판매시설

지하2층 철골+데스크라브/철근콘크리트무량판구조 10462.88㎡

지하1층 철골+데스크라브/철근콘크리트무량판구조 9999.43㎡

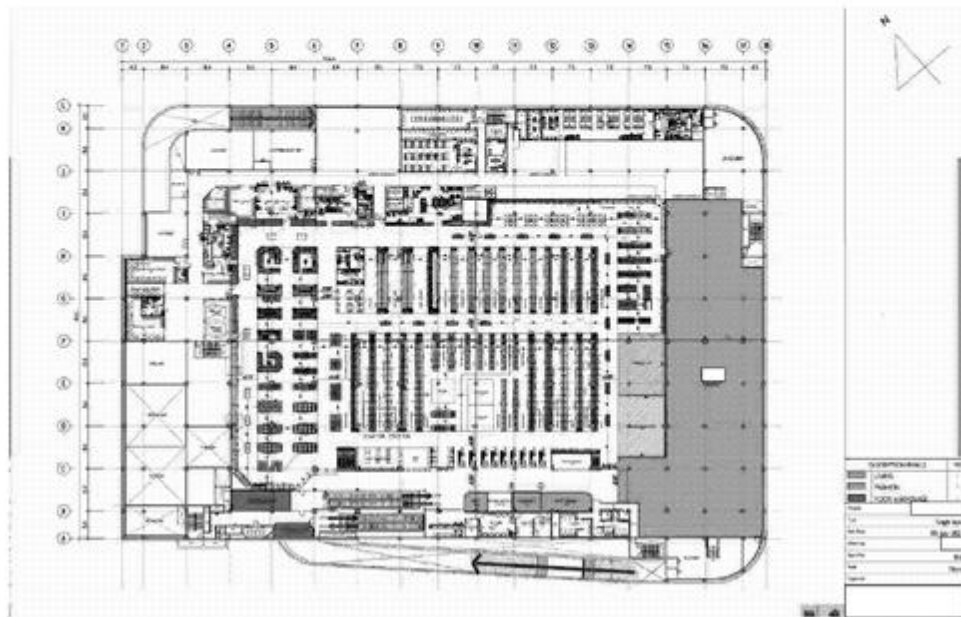
1층 철근콘크리트구조 2052.3㎡

2층 철근콘크리트구조 2024.55㎡

3층 철근콘크리트구조 2012.29㎡

4층 철근콘크리트구조 2030.54㎡

합



[확대도면]



