

서울동부지방법원 2015. 2. 10 선고 2013가단122690 판결 [보증금반환등청구]

전 문

원고주식회사 A

피고주식회사 B

변론 종결 2014. 12. 23.

판결 선고 2015. 2. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 88,057,271원 및 이에 대한 2013. 10. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증, 갑 제15호증, 을 제2 내지 4호증의 각 기재, 변론

전체의 취지]

가. 원고는 리먼브라더스리얼에스테이트파트너스코리아 주식회사로부터 서울 중구 C, D에 있는 E 빌딩(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 임차한 피고와 사이에 2010. 10. 25. 이 사건 건물 5층 중 전용면적 25평에 대하여 보증금 5,000만 원, 전대료 월 매출액의 18% [단 최저 전대료 500만 원(그 후 2012. 7.분부터 575만 원으로 인상되었다), 부가가치세 별도, 관리비 포함], 전대차기간 2010. 11. 1.부터 2017. 6. 30.까지(80개월), 업종 F&B(돈부리 전문점 'F')로 정하여 전대차계약을 체결하였는데(이하 '이 사건 전대차계약'이라고 한다), 그 내용은 다음과 같다.

제2조(업종 및 취급상품)

- ① '을(원고를 말한다. 이하 같다)'은 '갑(피고를 말한다. 이하 같다)'으로부터 전차한 매장에서 약정한 업종과 표지에 작성된 취급 상품 및 서비스 내용만을 영업하거나 취급할 수 있다.
- ② '을'은 업종 및 취급상품을 변경하고자 할 경우에는 이를 서면으로 신청하여 '갑'의 사전 승인을 득하여야 한다.

제9조(업종 및 면적의 변경 등)

전대차기간 동안 '을'은 제1조에서 지정한 전대차목적물의 용도 및 업종에 한하여 전대차목적물을 운영하고 사용해야 하며 이를 임의로 변경할 수 없다.

제13조(월 전대료의 지급, 연체)

- ② '갑'은 전대차기간 동안 매 2년마다 전년도 소비자물가지수의 변동 및 당 건물의 시세변화 또는 '을'의 매출증가율을 반영하여 전대보증금, 월매출, 수수료율, 관리비, 월 전대료 하한선을 조정할 수 있으며, 이 경우 '갑'은 변경 전 3개월 전에 개정된 전대보증금, 수수료율, 월 전대료 및 관리비를 '을'에게 서면 통지한다.
 - ③ '갑'은 다음과 같은 경우 변경 1개월 전(발송일 기준)의 서면통지로 전대보증금과 월 매출 수수료율 및 전대료를 조정할 수 있으며 이와 같이 조정하는 수수료율, 월 전대료, 관리비는 익월 1일부터 적용한다.
- 1) 전대차 목적물의 주변환경과 주변상권이 현격히 변화하는 경우, 물가, 기타 경제여건이 변동하는 경우

④ '을'은 상기 ②항 또는 ③항에 이의가 있을 시 이를 '갑'에게 서면 통지하고 조정을 요구할 수 있으나 '갑'과 '을' 사이에 조정이 이루어지지 않을 시 본 계약은 해지된 것으로 본다.

⑤ 명확하기 위하여 부언하면, 아래 각호의 경우에도 직전 3개월 평균 매출액으로 계산한 월 전대료는 발생하며, '을'은 본조 ①항에 따라 전대차기간 내에 해당 월 전대료를 지급하여야 한다.

가. '을'이 전대차목적물 내 영업을 휴업, 폐점하였을 경우

제14조(직접사용료)

제13조 제1항에 기재된 은행계좌로 지급해야 한다. 직접사용료는 다음의 항목으로 구성된다.

직접사용료: 전기, 가스, 상하수도, 냉난방비, 전화료, 기타 공과금은 '을'에 대하여 별도로 측정되며, '을'은 관리비 개시일 이후 매월 실제 사용분량에 해당하는 직접 사용료를 '갑'에게 익월 마지막 영업일에 지급한다.

제15조(계약의 해지 및 손해배상 예정액)

③ 만일 '갑'의 고의 또는 중대한 과실로 본 계약이 중도해지되고, 그로 인하여 '을'에게 손해가 발생하는 경우 '갑'은 '을'의 손해액을 배상하여야 한다. 다만, '갑'이 관계법령을 준수하기 위하여 부득이 본 계약을 중도해지하는 경우 '갑'은 '을'의 손해를 배상할 의무가 없다.

제23조(기타사항)

④ 상가활성화 차원의 증축 또는 용도변경에 따른 공사 등으로 '을'의 영업행위에 다소의 지장(디자인 등의 요건을 충족하기 위하여 또는 전차인들을 유치하기 위하여 본건 건물의 표면, 외관에 변화가 생기는 것을 포함)이 초래되더라도 '을'은 이에 대한 이의를 제기하여서는 아니된다. 이 경우 '갑'은 이로 인해 '을'의 영업을 방해받지 않도록 주의한다. 만약 '갑'의 추가 공사로 인해 '을'의 영업활동에 상당한 손실이 발생할 경우 '갑'과 '을'은 추후 협의를 통하여 해결하기로 한다.

나. 원고는 이 사건 전대차계약을 체결한 후 2010. 11.경부터 이 사건 점포에서 'F'라는 상호로 음식점 영업을 하였다.

다. 그 후 임대인은 이 사건 건물에 대하여 2013. 1.경부터 2013. 6.경까지 리모델링 공사를 진행하였고, 2013. 8. 12.경부터 2013. 8. 30.경까지 이 사건 점포 앞의 에스컬레이터(4~5층)가 안전점검을 위하여 폐쇄되었으며, 그 기간 중 이 사건 점포에 접근할 수 있도록 엘리베이터 및 계단을

이용할 수 있게 안내표지 등이 설치되었다.

라. 원고는 2013. 8. 29. 피고에게 '원고가 2013. 7. 23.경 이 사건 건물에 공사가 진행 중이라는 이유로 2013. 7.~9.분의 전대료의 면제를 요청하고, 주변 상권이 현격히 변화하였다는 이유로 수수료율을 14%로 인하하고, 최소 전대료를 350만 원으로 하향 조정해 줄 것을 요청하였는데, 이에 대하여 피고가 2013. 7. 30.경 원고에게 2013. 7.부터 임대료를 부과하기로 결정하였으니 임대료를 지급하고, MD 중복으로 원고의 매출이 부진할 경우 4월(2013. 9.~12.)의 매출 분석 후 임대료 하한선을 낮추는 방안을 협의하겠다고 답변하였는바, 결국 원고와 피고 사이에 이 사건 전대료 조정이 이루어지지 않았으므로, 이 사건 전대차계약 제13조 ③항 및 ④항에 따라 이 사건 전대차계약은 해지된 것으로 판단되며, 이 사건 전대차계약을 해지하고자 하니 이 사건 전대차보증금 5,000만 원을 반환해 달라'는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 2013. 9. 30. 피고에게 이 사건 점포를 인도하였다. 그 후 이 사건 점포는 계속 공실이었고, 2014. 7.경 이 사건 점포에 대하여 새로운 전대차계약이 체결되었다.

마. 이 사건 건물 5층 식당가에 이 사건 점포의 메뉴와 일부 동일한 메뉴를 판매하는 퓨전 일식 음식점인 'G'가 2013. 10. 12. 영업을 시작하였다.

바. 원고는 피고에게 이 사건 점포에 대한 2013. 7.~9. 사용료 합계 2,457,031원, 2013. 9. 전대료 6,325,000원(최저 전대료 575만 원+부가가치세 10%)을 지급하지 않았다.

사. 한편 원고의 2011년 손익계산서에 당기순이익이 78,336,021원이었고, 2012년 손익계산서에 당기순이익이 16,017,580원이었으며, 2013년 손익계산서(2013. 1. 1.부터 2013. 9. 30.까지)에는 당기순손실이 38,057,271원이었다.

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 전대차계약에 따라 원고로 하여금 이 사건 점포를 사용, 수익할 수 있도록 유지할 의무가 있음에도, 2012. 12. 말경부터 2013. 8. 말경까지 이 사건 건물에 대하여 전면적인 리모델링 공사를 시행하고, 위 공사로 인하여 이 사건 점포의 유입경로인 에스컬레이터를 장기간 폐쇄하였으며, 이 사건 점포 옆에 원고의 메뉴와 대부분 겹치는 유사업종인 'G'를 입점시킴으로써, 원고로 하여금 이

사건 점포의 사용·수익을 불가능하게 하였다. 위와 같은 피고의 의무위반으로 인하여 원고와 피고 사이의 신뢰관계는 파괴되었고, 이는 이 사건 전대차계약의 존속을 기대할 수 없는 중대한 사유에 해당한다. 이에 따라 원고는 2013. 8. 29.자 내용증명우편으로 이 사건 전대차계약을 해지하였고, 2013. 9. 30. 이 사건 점포를 피고에게 인도하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 전대차보증금 5,000만 원을 반환하여야 하고, 위와 같은 전대인의 의무위반으로 인하여 발생한 원고의 손해 38,057,271원(2013. 당기순손실)을 배상하여야 한다.

나. 피고의 주장

1) 원고는 이 사건 건물의 리모델링 공사에 대하여 동의하였고, 자신 스스로도 위 리모델링 공사기간 동안 이 사건 점포에 대한 내부공사를 진행하였으며, 피고도 원고의 편의를 돕기 위해 2013. 2.부터 2013. 6.까지의 전대료를 면제하였다. 또한 이 사건 건물의 에스컬레이터는 2013. 7.부터 모두 정상 작동되었고, 다만 4~5층간 에스컬레이터의 경우 안전보수를 위하여 2013. 8. 12.부터 2013. 8. 30.까지 폐쇄되었으며, 그 기간 동안 엘리베이터, 계단 등을 이용할 수 있도록 안내표시 등을 설치하였다. 'G'의 입점에 대하여도 피고는 사전에 원고에게 양해를 구했고, 원고는 아무런 이의를 제기하지 않았다. 결국 피고는 전대인으로서 의무를 위반한 바가 없다. 따라서 원고의 이 사건 전대차계약의 해지는 부적법하고, 이에 따른 손해배상청구에도 응할 수 없다.

2) 또한 이 사건 전대차계약이 종료됨으로써 반환해야 할 이 사건 전대차보증금 중 원고가 지급하지 아니한 이 사건 전대차계약에 의한 2013. 7.~9.까지의 사용료 합계 2,457,031원, 2013. 9.분 전대료 6,325,000원, 피고가 이 사건 점포에 대하여 새로운 전대차계약을 체결한 2014. 7. 이전인 2013. 10.부터 2014. 6.까지의 전대료 합계 56,925,000원을 공제하면 피고가 원고에게 반환할 이 사건 전대차보증금은 없다.

다. 판단

1) 살피건대, 이 사건 건물에 대하여 2013. 1.경부터 2013. 6.경까지 리모델링 공사가 진행된 사실, 이 사건 점포 앞의 4~5층간 에스컬레이터가 2013. 8. 12.경부터 2013. 8. 30.경까지 안전보수를 위해 폐쇄되었던 사실, 이 사건 건물 5층 식당가에 퓨전일식 음식점인 'G'가 2013. 10. 12.부터 영업을 개시한 사실, 원고에게 2013. 1. 1.~2013. 9. 30.까지 38,057,271원의 당기순손실이

발생한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고의 업종을 지정하고, 업종의 변경을 임의로 할 수 없으며, 계약기간이 80개월로 장기인 이 사건 전대차계약의 내용에 비추어 볼 때, 피고에게 이 사건 건물에 제3자가 원고의 이 사건 점포에서 행하는 'F' 영업을 해할 우려가 있는 영업 기타 행위를 하지 아니하도록 할 의무가 있다고 볼 수 있으나, 한편 갑 제11, 12, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 2013. 2. 2.경 원고측이 피고측에게 공사매연 때문에 직원들이 어지럼증 및 구토증세가 있다고 하니 건물측과 빠른 협의가 필요하다는 취지로 문자메시지를 보냈고, 이에 피고측은 원고측에게 2013. 2. 5.~6.경 협의한다는 취지로 답변을 보낸 점, 피고는 2012. 12.경 원고에게 이 사건 건물의 리모델링 공사와 동시에 이 사건 건물 7층 이상의 층에 빠르면 2013. 말경 호텔이 입점된다고 알렸고, 이에 원고도 위 리모델링 공사 기간에 맞추어 2013. 5.~6.경 이 사건 점포의 내부 공사를 진행한 점 등에 비추어 보면 원고가 이 사건 건물의 리모델링 공사에 관하여 동의하였다고 봄이 상당한 점, 피고는 위 리모델링 공사기간인 2013. 2.부터 2013. 6.까지 원고에게 이 사건 전대료의 지급을 면제한 점, 이 사건 전대차계약에 의하면 상가활성화 등을 위한 공사 등으로 원고의 영업행위에 다소의 지장이 있더라도 원고는 이에 대한 이의를 제기하여서는 아니되고, 이 경우 피고는 원고의 영업이 방해받지 않도록 주의하며, 피고의 추가 공사로 인하여 원고의 영업활동에 상당한 손실이 발생할 경우 원고와 피고는 추후 협의를 통하여 해결하기로 되어 있는데, 원고는 2013. 7. 23. 피고에게 추가 3개월분의 전대료의 면제 및 최소 전대료의 하향조정을 요청한 후, 2013. 7. 30.경 피고로부터 전대료의 면제는 거절되고, 전대료의 하향조정에 대하여 원고의 4개월간의 매출을 분석한 후 전대료 하향조정에 대하여 협의하겠다는 답변을 받자, 2013. 8. 29. 피고에게 이 사건 전대차계약의 해지를 통고하였는바, 이에 의하면, 피고의 2013. 7. 30.경 답변 이후 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 리모델링 공사로 인한 손실에 대하여 협의가 있었다고 볼 만한 아무런 자료가 없는 점, 피고는 원고에게 2013. 3.경 이 사건 건물 5층 식당가에 퓨전일식 브랜드의 영업점이 입점되는 것에 관하여 동의를 구한 점 및 원고는 2013. 7. 23.경 피고에게 원고가 타 경쟁사와 함께 이 사건 건물의 대표 외식브랜드로 거듭나기 위한 노력을 하기로 결정하였고, 이 사건 건물의 리모델링 공사로 인하여 2,700만 원 상당의 영업피해를 입었으며, 오피스 철수로 인하여 매출이 하락되고, 인접매장에 동종업종이 입점할 예정이어서 매출

상승 여건이 저해된다는 등 이유로 2013. 7.~9.의 전대료 면제 및 추후 전대수수료를 14%(최소 전대료: 350만 원)로 조정해줄 것을 제안하는 내용의 공문을 보낸 점 등에 비추어 보면 원고가 동종업종의 신규 입점에 대하여 동의 내지는 추인하였다고 봄이 상당한 점, 이 사건 건물 5층 식당가에 입점한 퓨전일식 브랜드인 'G'는 원고가 이 사건 점포를 피고에게 인도한 이후인 2013. 10. 12.부터 영업을 개시하였는바, 그렇다면 원고가 주장하는 손해(2013. 1. 1.~2013. 9. 31. 발생한 당기순손실)와는 무관한 점, 원고는 이 사건 건물의 리모델링 공사가 끝난 후 2013. 6. 14.경 이 사건 점포의 영업을 재개하였고, 위 리모델링 공사 기간 및 이 사건 점포 앞의 에스컬레이터 폐쇄기간 중 손님들이 엘리베이터 및 계단을 이용할 수 있도록 안내표지 등이 설치되었던 점, 원고가 이 사건 전대차계약의 해지를 통보한 내용증명우편에 기재된 해지의 근거 규정인 제13조 ③항, ④항은 피고가 먼저 월 전대료의 인상을 요구하고 이에 대해 원고가 불응할 경우 적용되는 규정으로 보이는 점, 원고의 손익계산서에 의하면, 이 사건 건물의 리모델링 공사가 있기 이전부터 원고의 순이익은 감소 추세에 있었던 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 전대차계약에 따라 이 사건 점포를 사용, 수익에 필요한 상태로 유지할 의무를 위반하여 원고로 하여금 이 사건 점포의 사용, 수익을 불가능하게 함으로써 이 사건 전대차계약의 존속을 기대할 수 없을 만큼 원고와 피고 사이의 신뢰관계가 파괴되었다고 보기에 부족하고, 달리 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 전대차계약이 종료되었다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 있는 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 한편 원고가 2013. 9. 30. 피고에게 이 사건 점포를 인도한 후 피고는 2014. 7.경 이 사건 점포에 대하여 새로운 전대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 전대차계약은 2014. 7.경 종료되었다고 봄이 타당하다.

나아가 이 사건 전대차계약이 종료됨으로써 피고가 원고에게 반환해야 할 이 사건 전대차보증금의 액수에 관하여 보건대, 이 사건 전대차보증금 5,000만 원에서 원고가 지급하지 아니한 2013. 7.~9.까지의 사용료 합계 2,457,031원, 2013. 9. 전대료 6,325,000원, 2013. 10.부터 이 사건 전대차계약이 종료된 2014. 7. 이전인 2014. 6.까지의 전대료 합계 56,925,000원을 각 공제하면, 피고가 원고에게 반환할 이 사건 전대차보증금은 없다.

3) 따라서 피고의 귀책사유로 인하여 이 사건 전대차계약이 2013. 9. 30.경 해지되었음을 전제로 하는 원고의 이 사건 전대차보증금 반환청구 및 손해배상청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이준영