

부산지방법원 2024. 11. 27 선고 2023가단316147 판결 [건물명도]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 변호사 임준규

피고B

소송대리인 C

변론 종결 2024. 10. 30.

판결 선고 2024. 11. 27.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 1 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 아래와 같이 피고에게 별지 1 목록 기재 각 부동산을 임대하였다(이하 별지 1 목록 기재 각 부동산을 그 순번에 따라 '이 사건 제1 내지 5부동산'이라 하고, 이를 포괄하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다. 또한 이 사건 각 부동산에 대한 임대차계약을 그 목적물의 순번에 따라 '이 사건 제1 내지 4임대차계약'이라 하고, 이를 포괄하여 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다).

이 사건 제1임대차계약	이 사건 제1부동산	2020. 3. 12.부터 2021. 3. 11.까지	없음	월 매출의 25%	D	자판기
이 사건 제2임대차계약	이 사건 제2부동산	2021. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지	5,000,000원	월 매출의 23%	E	자판기
이 사건 제3임대차계약	이 사건 제3부동산	2021. 3. 16.부터 2021. 12. 31.까지	10,000,000원	월 매출의 30%	F	자판기
이 사건 제4임대차계약	이 사건 제4, 5부동산	2019. 6. 14.부터 2020. 6. 13.까지	10,000,000원	월 매출의 18%와 540,000원 중 큰 금액	G 게임센터(H)	자판기 안마기

나. 원고와 피고는 2021. 11. 25. 이 사건 각 임대차계약에 따른 차임을 월 매출의 17%로, 임대차기간을 2022. 11. 30.까지로 일원화하기로 약정하였다.

다. 원고는 2022. 10. 23. 피고에게 임차인의 현저한 의무위반 등을 이유로 이 사건 각 임대차계약의 갱신을 거절하는 내용증명을 발송하였다. 피고는 위 내용증명을 받고 2022. 10. 25. 원고에게 이 사건 각 임대차계약의 갱신을 요구하는 내용증명을 발송하였으며, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 18호증, 을 제 1 내지 10호증의 각 기재 또는 영상(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구원인

피고는 임대차기간 중 원고의 사전 승인을 받지 않고 수없이 자판기 등의 위치를 변경하거나 계약면적 외의 부분에 설치하였고, 이를 통제하는 원고 직원들에게 욕설을 일삼았다. 그 결과 집기류 등이 난잡하게 설치되어 원고의 매장 운영의 효율성을 저해함은 물론이고, 방화셔터 등 소방시설 운용에도 방해가 되었다. 더군다나 피고는 부스 제작에 화재에 취약한 샌드위치판넬을 사용하였고, 화재 위험을

우려한 원고의 철거 요청에도 불응하였다. 나아가 피고는 이 사건 제3부동산이 있는 원고 건물 10층의 폐점시간을 초과하여 손님을 받아 안전사고 위험을 야기하였고, 이를 제지하는 원고의 직원들에게 욕설을 하는 등 부적절한 행동을 하였다.

이처럼 피고가 이 사건 각 임대차계약에 따른 임차인의 의무를 현저하게 위반하여 원고로서는 이 사건 각 임대차계약을 계속하기 어려운 중대한 사유가 존재하는 경우에 해당하므로, 원고가 2022. 10. 23.자 계약갱신 거절통고는 적법하다. 따라서 이 사건 각 임대차계약은 2022. 11. 30. 기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 예비적 청구원인

설령 이 사건 각 임대차계약이 갱신되어 임대차기간 만료일인 2022. 11. 30. 이후에도 계속 유지되었다고 하더라도, 피고는 별지 7 기재와 같이 2023. 1.부터 2024. 7.까지 이 사건 각 임대차계약에 따른 월 임대료와 관리비를 2기 이상 연체하였다. 이후 원고가 2024. 8. 21. 피고에게 미납한 임대료와 관리비를 납부하라고 최고하였음에도 피고는 이를 납부하지 아니하였다. 이에 원고는 임대료나 관리비가 2기 이상 연체되면 계약을 해지할 수 있다는 이 사건 각 임대차계약 조항에 따라 이 사건 2024. 9. 2.자 청구원인 변경신청서의 송달로써 이 사건 각 임대차계약을 해지한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 주위적 청구원인에 대한 판단

갑 제2 내지 5호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 각 임대차계약서에 피고가 원고의 사전 승인 없이 자판기 등 시설물을 임의로 이동하여서는 안 된다는 등의 조항이 있는 것으로 보이기는 한다. 그러나 원고가 계약위반이라고 주장하는 피고의 시설물 임의 이동은 피고가 이를 닦고 있음에도 원고가 그 일시조차 명확하게 특정하지 못하고 있을 뿐만 아니라, 그로 인하여 원고의 매장 운영에 어떠한 문제가 발생하여 원고에게 얼마만큼의 손해가 발생하였는지, 소방시설 운용 등 건물의 안전 확보가 구체적으로 어느 정도로 방해되었는지 등에 관하여도 아무런 주장·입증이 없다.

나아가 기록상 원고가 부스 제작에 샌드위치판넬을 사용했다는 뚜렷한 증거가 제출되어 있지 않을뿐더러, 설령 사용하였다고 하더라도 피고가 원고의 시정요구를 거부하였는지 여부가 명확하게 증명되지 않은 상황에서 그 자체만으로 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제8호에 따른 계약갱신

거절사유인 임차인의 현저한 의무위반이나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있다고 단정하기는 어려워 보인다. 게다가 피고가 원고의 직원들에게 욕설 등 부적절한 행동을 하였다거나, 폐점시간을 넘겨서 영업을 계속하여 안전사고 위험을 발생시켰다는 원고 주장에 대하여는 원고 직원들의 진술서가 증거로 제출되어 있으나, 이들은 객관적인 위치에 있는 사람들이 아니어서, 위 진술서만으로 원고의 주장사실이 충분히 증명되었다고 보기는 어렵다.

위와 같은 여러 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하였다거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 존재하여 원고가 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제8호에 따라 이 사건 각 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 예비적 청구원인에 대한 판단

가. 갑 제2 내지 5, 19, 21호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 이 사건 각 임대차계약은 공통적으로 피고가 해당 계약에 따른 월 임대료, 월 관리비, 기타 제 비용 중 어느 하나라도 2기 이상 연체한 경우 원고가 피고에게 14일 이상의 기간을 정하여 이행을 최고하고, 그 기간 내에 완전한 이행이 이루어지지 않는 경우 피고에 대한 서면통지로 해당 계약을 해지할 수 있다고 규정하고 있다.

2) 원고는 피고에게 별지 7 표의 '청구액'란 및 '연체이자'란 기재 각 금액과 같이 2023. 1.분부터 2024. 7.분까지의 임대료와 관리비 및 그 연체이자를 납부하라고 고지하였고, 피고는 원고에게 위와 같이 납부를 고지받은 금액 중 같은 표 '미납액'란 기재 각 금액을 납부하지 아니하였다.

3) 원고는 2024. 8. 21. 피고에게 위와 같은 미지급 임대료와 관리비를 지급하라고 최고하는 내용증명을 보냈다. 나아가 원고가 피고의 임대료 및 관리비 연체를 이유로 이 사건 각 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴 이 사건 2024. 9. 2.자 청구원인 변경신청서가 2024. 9. 3. 피고에게 도달하였다.

나. 먼저 이 사건 제1, 2임대차계약이 적법하게 해지되었는지에 관하여 본다. 원고가 제출한 증거들로 인정한 별지 7의 임대료 및 관리비 미납 내역에 의하더라도, 피고가 이 사건 제1, 2임대차계약에 따른

차임과 관리비를 연체한 사실이 확인되지 아니한다. 이에 대하여 원고는, 이 사건 각 임대차계약 전부를 일체로 파악하여 아래에서 보는 이 사건 제3, 4임대차계약에 따른 피고의 차임과 관리비 연체 액수가 이 사건 각 임대차계약 전체에 따른 해당 기간의 월 평균 차임과 관리비의 2기분을 초과하기 때문에 이 사건 각 임대차계약 전부를 해지할 수 있다고 주장하는 것으로 보인다. 그러나 이 사건 각 임대차계약은 별개의 목적물에 관하여 개별적으로 체결된 것이어서, 계약의 해지 사유에 해당하는 차임과 관리비의 연체 여부는 각각의 계약별로 파악해야 한다. 위와 같이 피고가 이 사건 제1, 2임대차계약의 차임과 관리비를 연체하였다고 볼 만한 자료가 없는 이상, 이 사건 제3, 4임대차계약의 차임과 관리비 연체 여부 및 그 액수와 무관하게 원고는 차임과 관리비 연체를 이유로 이 사건 제1, 2임대차계약을 해지할 수 없다. 따라서 원고의 이 사건 제1, 2임대차계약에 대한 위 해지통고는 효력이 없다.

다. 다음으로 이 사건 제3, 4임대차계약이 피고의 차임 연체로 인하여 적법하게 해지되었는지에 관하여 본다. 이 사건 제3, 4임대차계약은 피고가 2기 이상의 차임을 연체하는 경우 원고가 계약을 해지할 수 있다고 규정하고 있으나, 이는 상가건물 임대차보호법 제10조의8에 위반되어 임차인에 불리한 것이어서 같은 법 제15조에 따라 효력이 없다. 결국 이 사건 제3, 4임대차계약이 차임 연체로 해지되었다고 하려면 같은 법 제10조의8에 따라 피고가 3기 이상의 차임을 연체하였어야 한다. 그러나 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 제3, 4임대차계약에 따른 2023. 1.부터 2024. 5.까지의 차임을 완납하였고, 다만 2024. 6.분과 2024. 7.분 차임을 지급하지 않아 2기의 차임을 연체한 것으로 보인다. 아울러 이 사건 제3, 4임대차계약에 따른 차임이 월 매출액에 연동되어 매월 일정하지 않은 사정을 고려하여 해당 기간의 월 평균 차임을 계산해서 이를 기준으로 피고가 연체한 차임 액수가 3기분을 넘는지 여부를 보더라도, 이 사건 제3임대차계약의 경우 피고가 2023. 1.부터 2024. 7.까지 미지급한 차임 합계 3,991,572원(연체이자 차임이 아니므로 산입하지 아니한다. 이하 같다)이 같은 기간의 월 평균 차임 1,565,741원(소수점 이하 버림, 이하 같다)의 2기분은 넘으나 3기분에는 미치지 않는다. 마찬가지로 이 사건 제4임대차계약의 경우에도 피고가 같은 기간 동안 미지급한 차임 합계 1,836,537원이 같은 기간의 월 평균 차임 674,781원의 2기분은 넘으나 3기분에는 미치지 않는다. 위와 같은 사정들에 비추어 피고의 차임 연체를 이유로 하는 원고의 이

사건 제3, 4계약에 대한 위 해지통고는 무효이다.

라. 이어서 이 사건 제3, 4임대차계약이 피고의 관리비 연체로 인하여 적법하게 해지되었는지에 관하여 본다.

이 사건 제3임대차계약은 제6조에서 '일반관리비는 월 임대료에 포함되며 별도 부과하지 아니한다. 임차인이 직접 사용하여 실비 정산된 수도광열비를 납부하여야 한다'고 규정하고 있다[갑 제4호증(계약서)에는 '일반관리비는 월 임대료에 포함되면 별도 부과하지 아니한다'고 기재되어 있으나, 위 계약서를 전체적으로 살펴보아도 일반관리비가 월 임대료에 포함되는지 여부를 결정하는 주체나 기준을 규정하고 있지 않을뿐더러, 기록상 일반관리비의 부과 여부를 일의적으로 정해두지 않고 유동적인 것으로 남겨둘 특별한 이유를 찾아보기도 어려우므로, 위 문구는 '일반관리비는 월 임대료에 포함되며 별도 부과하지 아니한다'의 오기로 본다]. 이 사건 제4임대차계약 제6조는 '관리비는 일반관리비와 수도광열비(세대에서 직접 사용하는 전기, 수도, 가스, 냉난방 요금과 전체 및 각 층에서 공동으로 사용되는 전기, 수도, 가스, 냉난방 요금 등을 의미한다)로 구분한다. 임차인은 매월 344,000원의 일반관리비(전용면적 17.2평 기준 평당 20,000원)를 납부하고, 수도광열비는 실비 정산하여 납부하여야 한다'고 규정하고 있다.

위와 같은 계약 문언과 통상적인 공용부분 관리비 산정방법에 비추어 보면, 이 사건 제3임대차계약에 따른 관리비는 이 사건 제3부동산에서 사용하는 전기, 수도, 가스, 냉난방 요금 등 수도광열비만을 의미하고, 이 사건 제4임대차계약에 따른 관리비는 ① 고정액 일반관리비, ② 이 사건 제4, 5부동산에서 사용하는 전기, 수도, 가스, 냉난방 요금, ③ 전체 건물 및 각 층에서 공동으로 사용하는 전기, 수도, 가스, 냉난방 요금의 합계액을 전체 건물 및 각 층에 대한 이 사건 제4, 5부동산의 전용면적 비율로 안분한 금액을 합산하여 산출하여야 한다고 해석함이 타당하다.

앞에서 인정한 사실에 의하면, 원고는 2023. 1.부터 2024. 7.까지 피고에게 이 사건 제3임대차계약에 따른 관리비로 합계 7,812,677원을, 이 사건 제4임대차계약에 따른 관리비로 합계 15,054,459원을 각 납부하라고 고지하였는데, 위에서 살펴본 계약내용에 비추어 이 사건 제3임대차계약에 따른 위 관리비는 그 전액이 수도광열비에 해당하고, 이 사건 제4임대차계약에 따른 위 관리비는 그 중에서 같은 기간 동안 월 344,000원의 비율로 계산한 일반관리비 6,536,000원을

공제한 나머지 8,518,459원이 수도광열비에 해당한다. 이 금액을 월 평균으로 계산해보면 이 사건 제3부동산에는 매월 411,193원, 이 사건 제4, 5부동산에서는 매월 448,339원의 각 수도광열비가 나왔다는 것이 된다. 우선 이 사건 제3부동산의 면적이 46.28㎡이고, 거기에 설치될 수 있는 자판기의 숫자 등을 고려할 때 과연 이 사건 제3부동산에서만 사용한 수도광열비가 위와 같은 액수에 이를 수 있는 것인지 이해하기 어려운 측면이 있다. 그리고 이 사건 제4임대차계약에 따른 관리비에 전체 건물과 각 층의 공동사용 수도광열비에 대한 부담액이 포함되어 있는 것은 사실이나, 그렇다고 하더라도 이 사건 각 부동산이 있는 원고 건물 전체의 연면적이 58,063.14㎡이고, 그 중 이 사건 제4부동산이 있는 11층의 총 면적이 2,768.91㎡, 이 사건 제5부동산이 있는 13층의 총 면적이 2,580.88㎡인 것에 비하여, 이 사건 제4부동산의 면적은 31.65㎡, 이 사건 제5부동산의 면적은 25.3㎡밖에 되지 않아 그 비중이 미미한 사정 등에 비추어 볼 때, 위 관리비가 과연 적정하게 산정된 것인지 석연치 않은 부분이 적지 않다.

게다가 원고가 피고에게 2023. 1.부터 2024. 7.까지 이 사건 제3임대차계약에 따른 관리비로 부과한 7,812,677원은 같은 기간의 차임 합계 29,749,084원의 26%에 이르고, 해당 기간 동안 이 사건 제4임대차계약에 따른 관리비로 부과한 15,054,459원은 같은 기간의 차임 합계 12,820,847원의 117%에 이른다. 이 사건 제3, 4임대차계약의 차임이 점포 매출에 연동되는 것을 고려하더라도, 피고에게 부과된 위 관리비 액수는 차임에 비하여 지나치게 많아 보인다. 이러한 사정에 비추어 원고가 부과한 관리비가 피고의 실제 전기, 수도, 가스 등 사용량 및 전체 건물과 각 층에 대한 임차목적물의 전용면적 비율 등에 따라 타당하게 산정된 것이 맞는지 쉽사리 수긍이 가지 않는다.

위와 같이 원고가 부과한 관리비 액수 산정의 적정성에 의문이 제기되는 여러 사정들에다가, 기록을 살펴봐도 위 관리비의 산출 근거를 알 수 있는 구체적인 자료를 찾아볼 수 없는 사정까지 종합하여 살펴보면, 원고가 제출한 미납금 현황(갑 제20, 21호증) 등 증거들만으로는 원고가 2023. 1.부터 2024. 7.까지 피고에게 부과한 이 사건 제3, 4임대차계약에 따른 관리비가 피고의 실제 전기, 수도, 가스 사용량과 전체 건물 및 각 층에 대한 임차부동산의 전용면적 비율 등에 부합하도록 적정하게 산정된 것이라는 증명이 부족하다. 결국 기록을 살펴봐도 ① 이 사건 제3부동산의 실제 전기 등

사용량에 따라 적정하게 산정된 해당 기간의 관리비 총액에서 피고가 이 사건 제3임대차계약에 따라 납부한 관리비 3,105,197원을 공제한 나머지 미납금액이 위와 같이 적정하게 산정된 월 관리비 2기분을 초과하는지 여부와 ② 이 사건 제4, 5부동산의 실제 전기 등 사용량 및 전체 건물과 각 층에 대한 전용면적 비율에 따라 적정하게 산정된 해당 기간의 관리비 총액에서 피고가 이 사건 제4임대차계약에 따라 납부한 관리비 10,977,612원을 공제한 나머지 미납금액이 위와 같이 적정하게 산정된 월 관리비 2기분을 초과하는지 여부가 명확하게 확인되지 않는다. 이러한 사정들에 비추어 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 제3 내지 5부동산의 관리비를 2기 이상 연체했다고 단정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 관리비 연체를 이유로 하는 원고의 이 사건 제3, 4임대차계약에 대한 위 해지통고는 효력이 없다.

마. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김유신

별지