

서울동부지방법원 2020. 6. 11 선고 2019가합115844 판결 [임차권존재확인]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 베이스 담당변호사 안혜인

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 최승기

변 론 종 결 2020. 5. 21.

판 결 선 고 2020. 6. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고와 피고 사이의 서울 광진구 C, 지상4층 D호실 6,364㎡에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하고 보증금 300,000,000원, 월 차임 36,400,000원으로하는 내용의 임대차계약관계가 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(변경 전 상호 : 주식회사 E, 이하 상호 변경 전후를 불문하고 ‘원고’라 한다)는 2016. 10. 31. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 서울 광진구 C, 지상4층 D호실 6,364㎡(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)를 임대차보증금 300,000,000원, 차임 월 36,400,000원, 임대차기간 2016. 11. 15.부터 2019. 11. 14.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 피고 사이에 2017. 10. 19. 서울동부지방법원 2017자10236호로 이 사건 임대차계약에 관한 제소전화해가 이루어졌는데, 위 제소전화해조서에는 ‘원고는 피고에게 이 사건 상가를 임대차계약서에 따라 임대차계약 만료일인 2019. 11. 14.까지 원상복구하여 명도하여 준다. 다만, 현재 진행 중인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 개발계획이 확정되어 개발사업이 추진되는 경우가 아니면 2년간 임대차기간을 연장하여 줄 수 있다’는 화해조항(이하 ‘이 사건 제소전화해조항’이라 한다)이 기재되었다.

다. 피고는 이에 대하여 2019. 9. 9. 이 사건 임대차계약해지를 요구하는 내용의 내용증명을 발송하여 계약연장의 의사가 없음을 밝히고, 2019. 11. 30.까지 이 사건 상가를 명도할 것을 요구하였고, 원고는 2019. 10. 4. 피고에게 이 사건 상가에 대한 재계약을 요구하는 내용증명을 발송하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

원고는 상가건물 임대차보호법의 보호를 받는 임차인으로서 상가건물 임대차보호법 제10조에 의해 임대차갱신청구권을 행사하였으므로, 이 사건 상가에 관한 이 사건 임대차계약은 갱신되어 현재까지

유효하게 존재한다.

나. 피고

이 사건 임대차계약은 이 사건 제소전화해조항에 따라 2019. 11. 14. 기간만으로 종료하였고, 이 사건 제소전화해조항에 반하는 임대차갱신청구는 허용될 수 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

제소전화해조서는 확정판결과 같은 효력이 있어 당사자 사이에 기판력이 생기는 것이므로 그 내용이 강행법규에 위반된다 할지라도 준재심절차에 의하여 취소되지 아니하는 한 그 화해가 무효라는 취지의 주장은 할 수 없는 것이고(대법원 1992. 10. 27. 선고 92다19033 판결 등 참조), 제소전화해가 준재심에 의하여 취소되지 않는 한 그 기판력에 모순, 저촉되는 주장을 할 수 없다(대법원 1992. 11. 27. 선고 92다8521 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우

- 1) 이 사건 임대차계약의 계약기간이 2016. 11. 15.부터 2019. 11. 14.까지인 사실은 앞서 본 바와 같고, 변론종결일 현재 이 사건 임대차계약의 종기인 2019. 11. 14.을 도과하였음은 역수상 명백한바, 이 사건 임대차계약은 특별한 사정이 없는 한 기간만으로 종료하였다.
- 2) 원고는, 상가건물 임대차보호법 제10조에 의한 임대차갱신청구권을 행사하였으므로 이 사건 임대차계약이 현재까지 존속중이라는 취지로 주장하나, 위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 제소전화해조항은 이 사건 임대차계약이 2019. 11. 14. 종료함을 전제로 원고가 같은 날까지 피고에게 이 사건 상가를 인도한다는 내용을 담고 있는데, 원고의 임대차갱신청구 주장은 위와 같은 제소전화해조항의 기판력에 모순, 저촉되는 주장이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

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

재판장 판사 유영현, 판사 이진희, 판사 이정덕

별지

부 동 산 목 록

서울특별시 광진구

[도로명주소]

서울특별시 광진구

철근콘크리트조 평층래브지붕 7층 시외버스정류장

(동)

1층 3982.76㎡

2층 4351.84㎡

3층 4433.82㎡

4층 4433.82㎡

5층 4433.82㎡

6층 4433.82㎡

7층 4433.82㎡

옥탑 366.66㎡

지1층 4401.5㎡

지2층 3740.7㎡

지3층 4104㎡

스틸파이프트러스타, 강망철골트러스, 조적조, 철골조인슈레이트, 철근콘크리트조 프리천막지, 메탈판넬, 스라브, 평스라브지붕 2층

승강장, 간이세차장, 대합실, 세차장, 수화물취급소, 승강장연결통로, 정비장,

폐수처리장

1층 4125.01㎡

1층 392㎡(연면적제외)

2층 181.5㎡. 문,