

수원지방법원 성남지원 2023. 6. 13 선고 2022가합407367 판결 [임차권존재확인]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 우일

담당변호사 최효식

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 법무법인 지인

담당변호사 함성일

변 론 종 결 2023. 3. 21.

판 결 선 고 2023. 6. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고와 피고들 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 대하여 피고들을 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 부동산의 사용·수익을 목적으로 임대차기간 2014. 7. 1.부터 2024. 8. 31.까지, 별지1 목록 제1항 기재 부동산에 대하여 보증금 4,600,000,000원, 월세 82,500,000원으로, 별지1 목록 제2항 기재 부동산에 대하여 보증금 400,000,000원, 월세 33,000,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

피고들은 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)의 소유자이고, 원고는 피고들로부터 이 사건 각 부동산을 임차하여 음식점 등을 운영하는 회사이다.

나. 최초 임대차계약 및 조정 성립

- 1) 원고와 피고들은 2014. 6. 16. 별지1 목록 제1항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 보증금 18억 원, 월세 7,150만 원(부가가치세 포함, 이하 같다), 임대차기간 2014. 7. 1.부터 2019. 8. 31.까지로 하는 내용의 임대차계약을, 별지1 목록 제2항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 주차장’이라 한다)에 관하여 보증금 4억 원, 월세 3,300만 원, 임대차기간 2014. 7. 1.부터 2019. 8. 31.까지로 하는 내용의 임대차계약을 각 체결하였다(이하 ‘이 사건 최초 임대차계약’이라 한다).
- 2) 피고들은 원고를 상대로 서울중앙지방법원 2014머43881호로 조정을 신청하였고, 2014. 9. 1. 원고가 피고들에게 임대차 만료일인 2019. 8. 31.까지 이 사건 각 부동산을 인도하기로 하는 등 별지2 조정조항 기재와 같은 내용의 조정이 성립하였다(이하 ‘이 사건 조정’이라 한다). 위 조정

사건에서 피신청인인 이 사건 원고의 대리인은 이 사건 피고들의 소송대리인인 법무법인 지인의 변호사 함성일이다.

다. 갹신 임대차계약 및 제소전 화해 성립

1) 원고와 피고들은 2018. 3. 5. 이 사건 건물에 관하여 ‘보증금: 46억 원(인상된 28억 원 중 15억 원은 2018. 3. 5. 지급, 나머지 13억 원은 2019. 8. 31. 지급), 월세: 현재부터 2019. 8. 31.까지 7,150만 원, 2019. 9. 1.부터 8,250만 원, 임대차기간: 2018. 3. 5.부터 2022. 12. 31.까지로 하되 기간 만료 2개월 전에 쌍방 중 어느 일방의 서면에 의한 계약만료 통고가 없는 한 계약기간 만료와 동시에 1년간 자동연장’을 내용으로 하는 임대차계약서를, 이 사건 주차장에 관하여 ‘보증금 4억 원, 월세 3,300만 원, 임대차기간 2018. 3. 5.부터 2022. 12. 31.까지로 하되 기간 만료 2개월 전에 쌍방 중 어느 일방의 서면에 의한 계약만료 통고가 없는 한 계약기간 만료와 동시에 1년간 자동연장’을 내용으로 하는 임대차계약서를 각 작성하였다(이하 위 각 임대차계약서의 대상인 임대차계약을 ‘이 사건 갹신 임대차계약’이라 한다).

2) 피고들은 2018. 4. 5. 원고를 상대로 서울중앙지방법원 2018자423호로 제소전 화해를 신청하였고, 2018. 10. 22. 원고가 피고들에게 임대차 만료일인 2022. 12. 31.까지 이 사건 각 부동산을 인도하기로 하는 등 별지3 화해조항 기재와 같은 내용의 제소전 화해가 성립하였다(이하 ‘이 사건 제소전 화해’라 한다). 위 제소전 화해 사건에서도 피신청인인 이 사건 원고의 대리인은 위 변호사 함성일이다.

3) 원고는 2023. 2. 3. 피고들을 상대로 서울중앙지방법원 2023재자1호로 이 사건 제소전 화해에 관하여 준재심의 소를 제기하였고, 현재 소송계속 중이다.

라. 피고들의 임대차계약 기간만료 통지

1) 피고들은 2019. 9. 8. 원고에게 2022. 12. 31. 기간만료로 인하여 이 사건 갹신 임대차계약이 종료되고 이 사건 제소전 화해에 따라 2022. 12. 31.까지 이 사건 각 부동산을 인도할 것 등을 요청하는 내용의 내용증명을 발송하였고, 원고는 2022. 9. 14. 위 내용증명을 수령하였다.

2) 피고들은 2022. 9. 20. 및 같은 달 28.에도 원고에게 위 1)항과 같은 내용의 내용증명을 각 발송하였고, 원고는 2022. 9. 21. 및 같은 달 29. 위 각 내용증명을 수령하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 4, 6 내지 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

이 사건 최초 임대차계약의 만료일은 2019. 8. 31.이고, 원고는 2018. 3. 5.경 ‘임대차계약을 갱신할테니 보증금과 차임을 증액해달라’는 피고들의 요청에 따라 이 사건 최초 임대차계약 기간만료 후 5년간 임대차계약을 갱신한다는 의사로 이 사건 갱신 임대차계약을 체결하였다. 이 사건 갱신 임대차계약은 이 사건 최초 임대차계약을 변경한 것이 아니라 이 사건 최초 임대차계약의 임대차기간 만료 후 5년간 임대차계약을 갱신하는 장래 임대차계약 갱신의 예약에 해당한다. 따라서 이 사건 갱신 임대차계약 기간은 2019. 9. 1.에 개시되어 2024. 8. 31.에 만료되므로, 원고에게 2024. 8. 31.까지 이 사건 각 부동산에 관한 임차권이 존재한다.

또한 이 사건 갱신 임대차계약은 2019. 9. 1. 적법하게 갱신되었으므로 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 상가건물 임대차보호법(이하 ‘개정 상가임대차법’이라 한다) 제10조 제2항이 적용된다. 이에 따라 임차인은 10년의 범위 내에서 계약갱신요구권을 행사할 수 있으므로, 원고는 계약갱신요구권을 행사하여 이 사건 최초 임대차계약이 개시된 2014. 7. 1.부터 10년이 경과한 2024. 8. 31.까지 임대차계약을 유지할 수 있다.

나. 피고들 주장의 요지

원고와 피고들은 2018. 3. 5. 이 사건 갱신 임대차계약을 체결하였고, 이 사건 갱신 임대차계약은 2022. 12. 31. 만료되었다. 피고들이 이 사건 갱신 임대차계약 만료 2개월 전에 원고에게 서면으로 임대차계약의 만료를 통지하였으므로, 이 사건 갱신 임대차계약은 2022. 12. 31. 기간만료로 종료되었다.

또한 이 사건 갱신 임대차계약은 개정 상가임대차법이 시행되기 전인 2018. 3. 5. 체결되었으므로 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 상가임대차법’이라 한다) 제10조 제2항에 따라 원고에게 5년 범위 내에서 계약갱신요구권이 인정될 뿐이다. 이 사건 최초 임대차계약이 개시된 2014. 7. 1.부터 이 사건 갱신 임대차계약이 만료된 2022. 12. 31.까지 원고의 전체 임대차기간은 5년을 초과하므로 원고는 계약갱신요구권을 행사할 수 없다.

3. 판단

처분문서는 그 진정성립이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 기재 내용대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 한다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다16601 판결, 대법원 2020. 12. 10. 선고 2020다251472 판결 등 참조).

앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 갱신 임대차계약은 2018. 3. 5. 체결되어 2022. 12. 31. 기간만료로 종료되었다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 청구는 이유 없다.

① 처분문서인 이 사건 임대차계약서(을 제1호증)의 문언상 이 사건 갱신 임대차계약의 체결일이 2018. 3. 5.이고, 그 임대차기간이 2018. 3. 5.부터 2022. 12. 31.까지임은 명백하고, 달리 해석할 여지가 없다.

② 피고들은 이 사건 갱신 임대차계약이 만료되기 2개월 전인 2022. 9.경 원고에게 3회에 걸쳐 이 사건 갱신 임대차계약이 2022. 12. 31.자로 만료됨을 서면으로 통보하였다. 이 사건 갱신 임대차계약 제4조에 따라 이 사건 각 임대차계약은 2022. 12. 31. 기간만료로 종료되었다.

③ 구 상가임대차법 제10조 제2항은 “임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.”라고, 개정 상가임대차법 제10조 제2항은 “임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.”라고, 개정 상가임대차법 부칙 제2조는 “제10조제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.”라고 각 규정하고 있다. 이 사건 갱신 임대차계약은 개정 상가임대차법이 시행되기 전인 2018. 3. 5.경

체결되었으므로 구 상가임대차법 제10조 제2항이 적용되고, 이 사건 최초 임대차계약이 개시된 2014. 7. 1.부터 이 사건 갱신 임대차계약의 만료일인 2022. 12. 31.까지 전체 임대차기간이 5년을 초과하므로 원고는 계약갱신요구권을 행사할 수 없다.

④ 갑 제5호증 등 원고가 제출한 증거 및 이 사건 최초 임대차계약이 종료되기 전 이 사건 갱신 임대차계약을 체결하면서 원고가 피고들에게 보증금 증액분을 지급하였다는 사정 등 원고가 주장하는 사정만으로 처분문서인 이 사건 갱신 임대차계약서의 증명력을 배척하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

[원고는 이 사건 변론종결 후에 ‘이 사건 조정 및 제소전 화해 사건에서 원고를 대리하였던 법무법인 지인의 변호사 함성일이 이 사건에서 피고들을 대리한 것은 변호사법 제31조 제1항 제1호 위반에 해당하고, 위 변호사 함성일의 소송행위는 무효라고 주장한다. 살피건대, 변호사법 제31조 제1호의 규정에 위반한 변호사의 소송행위에 대하여는 상대방 당사자가 법원에 대하여 이의를 제기하는 경우 그 소송행위는 무효이고 그러한 이의를 받은 법원으로서는 그러한 변호사의 소송관여를 더 이상 허용하여서는 아니 될 것이지만, 다만 상대방 당사자가 그와 같은 사실을 알았거나 알 수 있었음에도 불구하고 사실심 변론종결시까지 아무런 이의를 제기하지 아니하였다면 그 소송행위는 소송법상 완전한 효력이 생긴다(대법원 2003. 5. 30. 선고 2003다15556 판결 등 참조). 원고의 주장처럼 위 함성일 변호사의 소송행위가 변호사법 제31조 제1호 위반에 해당한다고 하더라도, 원고는 이러한 사실을 알았거나 알 수 있었음에도 불구하고 이 사건 변론종결시까지 이의를 제기하지 않았으므로, 위 함성일 변호사의 소송행위는 소송법상 완전한 효력이 생긴다.]

4. 결론

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

재판장 판사 박종열, 판사 고지은, 판사 김동일

[별지1]

부동산 목록

1. [건물] 서울 동대문구 G

[도로명주소] 서울 동대문구 H

철근콘크리트조 스래브지붕 근린생활시설 및 관립집회시설

1층 1073.16㎡ 2층 844.68㎡ 3층 844.68㎡ 4층 844.68㎡ 5층 844.68㎡

6층 844.68㎡ 7층 844.68㎡ 8층 614.13㎡ 지하1층 1732.46㎡

2. [토지] 서울 동대문구 I 대 2115㎡.

[별지2]

조정조항

1. 피신청인은 신청인들에게 2019. 8. 31.(임대차 만료일) 별지목록 기재 부동산을 인도한다.
2019.8.31
2. 피신청인은 임대차기간이 만료되거나 임대차 계약이 해지되는 경우, 신청인들에게 시설비, 유익비, 필요비, 권리금 등 어떠한 명목으로도 금원을 청구하지 않으며, 별지목록 기재 부동산을 즉시 인도한다.
3. 피신청인이 별지목록 기재 부동산에 관하여 실내의 보수, 새로운 영업 시설을 하거나 기존시설을 바꾸는 경우, 신청인들의 사전승낙을 받아야 하며, 임대차계약 종료 시에 신청인들에게 무상으로 양도한다.
4. 신청인들과 피신청인은 별지목록 기재 부동산에 관하여 신청인들이 설치한 영업에 필요한 시설, 사무용품, 식자재 등을 확인하고, 피신청인은 임대차 종료 시 신청인들에게 동일한 상태로 양도한다.
5. 피신청인은 신청인들에게 별지목록 기재 부동산, 음식점 및 뷔페, 주차장 영업권에 대한 임대료로 2014. 8. 30.부터 매월 30일에 금 104,500,000원(부가가치세 포함)을 지급한다.
2012.7.5 115,500.00
6. 신청인들과 피신청인 중 어느 일방이 임대차계약 만료 6개월 전에 상대방에 대하여 서면에 의한 임대차계약의 종료 통지를 하지 않는 한 이 임대차계약은 임대차 계약 기간 만료와 동시에 동일한 조건으로 1년간 연장된다.
7. 신청인들은 피신청인이 다음 각 호에 해당하는 행위를 하는 경우, 피신청인들에게 최고 등 특별한 절차 없이 임대차 계약을 해지할 수 있고, 이 경우 피신청인들은 신청인들에게 즉시 별지목록 기재 부동산을 인도한다.
 - 가. 피신청인이 제3자로부터 임차권, 임대보증금반환 채권, 영업권에 압류, 가압류, 가처분, 경매신청 등을 받은 경우.
 - 나. 피신청인이 임대료, 관리비 등 신청인들에게 지급하여야 할 금원을 3개월 이상 연체 한 경우.

- 다. 피신청인이 신청인들의 사전 동의 없이 임차권, 임차보증금, 영업권 등을 제 3자에게 양도, 전대하거나 담보로 제공한 경우.
- 라. 피신청인이 운영 중인 회사에 대하여 회생 절차 신청이 있는 경우.
- 마. 피신청인이 정당한 사유 없이 3개월 이상 별지목록 기재 부동산에서 음식점 및 뷔페 영업을 하지 않는 경우.
- 바. 피신청인이 신청인들의 사전 동의 없이 별지목록 기재 부동산을 음식점 및 뷔페, 주차장 영업의 다른 목적으로 사용하는 경우.
- 사. 피신청인이 별지목록 기재 부동산에 관한 수선, 유지의무를 해태한 경우.
- 피신청인이 조정조항 상 부담하는 의무를 해태한 경우.
8. 가. 피신청인은 별지목록 기재 부동산을 인도 받은 후 신청인들에게 인도 시까지 사이에 발생하는 환경개선부담금, 교통유발부담금등 일체의 비용을 부담한다.
- 다만, 위 기재 부동산에 관한 재산세는 신청인들이 부담한다.
- 나. 피신청인은 임대차계약 기간 중 별지목록 기재 부동산의 유지, 보수 의무를 지며 이에 필요한 비용은 신청인들이 부담한다.
9. 가. 피신청인은 신청인들로부터 별지 목록 기재 부동산에 관하여 점유를 인도받은 후 발생하는 일체의 위험을 부담하며, 손해가 발생한 경우 신청인들에게 이를 배상한다.
- 나. 피신청인은 임대차 계약이 성립함과 동시에 신청인들 명의로 별지목록 기재 부동산의 평가액대로 화재보험에 가입하고 보험료는 임대차계약 종료 시까지 피신청인들이 부담하며 보험금 청구권은 신청인들이 가진다.
- 다. 피신청인은 별지목록 기재 부동산에 관하여 누전이나 원인불명 등으로 화재가 발생한 경우에도 피신청인이 모든 비용을 들여 수리한다.
10. 가. 피신청인은 피신청인과 피신청인의 피사용인 또는 피신청인의 고객이 별지목록 기재 부동산 및 위 부동산에 설치된 시설을 훼손하는 등 신청인들에게 손해를 입힌 경우 일체의 손해를 배상한다.

나. 제3자가 별지목록 기재 부동산 및 위 부동산에 설치한 시설에 손해를 입힌 경우 제3자에 대한 손해배상 청구권은 신청인들이 가진다.

다. 피신청인은 이 조정에 의하여 피신청인이 부담하는 의무를 위반하여 발생하는 모든 손해를 신청인들에게 배상한다.

11. 가. 신청인들은 이 임대차계약이 종료된 경우, 피신청인으로부터 별지기재 부동산을 선 인도 받은 후 피신청인이 부담할 임대료, 손해배상 등 제반 비용을 공제하고 남은 금원을 피신청인에게 반환한다.

나. 피신청인은 임대차계약 기간 중 신청인들에게 임대료, 관리비, 기타비용을 임대차보증금에서 공제할 것을 청구할 수 없으며, 신청인들은 임대차보증금에서 임의로 피신청인이 신청인들에게 지급하여야 할 임대료 등 금원을 공제할 수 있다.

12. 신청인들과 신청인들의 사전 승낙을 받은 자는 언제든지 별지목록 기재 부동산에 출입할 수 있으며 피신청인은 출입을 막을 수 없다.

13. 가. 피신청인이 주소, 상호, 대표자 및 기타 신분상에 중요한 변경이 있을 때에는 변경전 1주일 이내에 신청인들에게 서면으로 통지하여야 한다.

나. 피신청인은 별지목록 기재 부동산의 일부분을 제3자에게 임대하거나 음식점 및 뷔페, 주차장 영업의 일부분을 제3자에게 양도 또는 위탁하여 경영하는 경우 사전에 신청인들의 서면 동의를 얻어야 한다.

다. 피신청인은 임대차기간 만료 3개월 전, 임대차계약 해지통지를 받은 후 1주일 이내에 별지목록 기재 부동산과 관련된 각종 영업허가권 등의 명의 변경에 필요한 서류를 완성하여 인감증명서와 함께 신청인들에게 교부한다.

14. 별지목록 제2항 기재 부동산 중 지하창고 2개는 신청인들이 무상으로 사용한다.

15. 이 조정조항에 포함되지 않은 사항은 임대차 계약에 따른다.

16. 임대차 종료 후, 명도 지연으로 인한 소송비용 및 강제집행 비용은 피신청인의 부담으로 하고 임대보증금에서 공제한다.

17. 조정비용은 각자 부담으로 한다.

[별지3]

화해조항

1. 피신청인은 신청인들에게 별지목록 기재 부동산을 임대차 만료일 2022. 12. 31.까지 명도 한다.
2. 피신청인은 임대차기간 만료 또는 임대차 계약이 해지되는 경우 시설비, 유익비, 필요비, 권리금 등 어떠한 명목으로도 일체 금원을 신청인들에게 청구하지 않으며 별지목록 기재 부동산을 즉시 명도 한다.
3. 피신청인이 별지목록 기재 부동산에 관하여 실내외 보수, 새로운 영업 시설을 하는 경우 및 기존시설을 바꾸는 경우, 신청인들에게 사전승낙을 받아야 하며 임대차 계약 종료 시에 신청인들에게 무상으로 양도 한다.
4. 신청인들과 피신청인은 별지목록 기재 부동산에 관하여 신청인들이 설치한 영업에 필요한 시설, 사무용품, 식자재 등을 확인한 후 임대차 종료 시 피신청인이 신청인들에게 동일한 상태로 양도 한다.
5. 피신청인은 신청인들에게 별지목록 기재 부동산, 음식점 및 뷔페, 주차장 영업권 임대료로 2018. 3. 30.부터 2019. 8. 31.까지 매월 30일에 금 104,500,000원(부가가치세 포함)을 지급하고, 2019. 9. 1.부터 매월 30일에 금 115,500,000원을 지급한다.
6. 신청인들 및 피신청인 중 일방이 임대차 계약 만료 3개월전에 상대방에 대하여 서면에 의한 임대차계약 종료 통지를 하지 않는 경우, 임대차 계약은 임대차 계약기간 만료와 동시에 동일한 조건으로 1년간 연장 된다.
7. 신청인들은 피신청인이 다음 각 호에 해당하는 행위를 하는 경우, 피신청인들에게 최고 등 특별한 절차 없이 임대차 계약을 해지할 수 있고, 이 경우 피신청인들은 신청인들에게 즉시 별지목록 기재 부동산을 인도 한다.
 - 가. 피신청인이 제 3자로부터 임차권, 임대보증금반환 채권, 영업권에 압류, 경매신청 등을 받은 경우
 - 나. 피신청인이 임대료, 관리비 등 신청인들에게 지급하여야 할 금원을 3기(차임의 3기분 상당액) 이상 연체한 경우

다. 피신청인이 신청인들의 사전 동의 없이 임차권, 임차보증금, 영업권 등을 제 3자에게 양도, 전대하거나 담보로 제공한 경우

라. 피신청인이 운영 중인 회사에 대한 회사정리 절차 신청이 있는 경우

마. 피신청인이 정당한 사유 없이 3개월 이상 별지목록 기재 부동산에서 음식점 및 뷔페, 주차장 영업을 하지 않는 경우

바. 피신청인이 신청인들의 사전 동의 없이 별지목록 기재 부동산을 음식점 및 뷔페, 주차장 영업외 다른 목적으로 사용하는 경우

사. 피신청인이 별지목록 기재 부동산에 관한 수선, 유지의무를 해태한 경우

8. 가. 피신청인은 별지목록 기재 부동산을 인도 받은 후 명도 시까지 발생하는 환경개선부담금, 교통유발부담금등 일체의 비용을 부담한다. 다만, 위 기재 부동산에 관한 재산세는 신청인들이 부담한다.

나. 피신청인은 임대차 계약 기간 중 별지목록 기재 부동산의 유지, 보수 의무를 지며 이에 필요한 비용은 신청인들이 부담한다.

9. 가. 피신청인은 신청인들로부터 별지목록 기재 부동산에 관하여 점유를 인도 받은 후 발생하는 일체의 위험을 부담하며, 손해가 발생한 경우 신청인들에게 이를 배상한다.

나. 피신청인은 임대차 계약이 성립함과 동시에 신청인들 명의로 별지목록 기재 부동산의 평가액대로 화재보험에 가입하고 보험료는 임대차계약 종료 시까지 피신청인들이 부담하며 보험금 청구권은 신청인들이 가진다.

다. 피신청인은 별지목록 기재 부동산에 관하여 누전, 원인불명 등으로 화재가 발생한 경우에도 피신청인이 모든 비용을 들여 수리한다.

10. 가. 피신청인은 피신청인과 피신청인의 피사용인 및 피신청인의 고객이 별지목록 기재 부동산 및 위 부동산에 설치된 시설을 훼손하는 등 신청인들에게 손해를 입힌 경우 일체의 손해를 배상한다.

나. 제 3자가 별지목록 기재 부동산 및 위 부동산에 설치한 시설에 손해를 입힌 경우 제 3자에 대한 손해배상 청구권은 신청인들이 가진다.

다. 피신청인은 위 조정에 의하여 피신청인이 부담하는 의무를 위반하여 발생하는

모든 손해를 신청인들에게 배상한다.

11. 가. 신청인들은 피신청인과의 임대차 계약이 종료된 경우, 피신청인으로부터 별지 기재 부동산을 선 인도 받은 후 피신청인이 부담할 임대료, 손해배상 등 제반비용을 공제하고 남은 금액을 피신청인에게 반환한다.

나. 피신청인은 임대차 계약 기간 중 신청인들에게 임대료, 관리비, 기타비용을 임대차보증금에서 공제할 것을 청구할 수 없으며, 신청인들은 임대차보증금에서 임의로 피신청인이 신청인들에게 지급하여야 할 임대료 등 금액을 공제할 수 있다.

12. 신청인들과 신청인들의 사전 승낙을 받은 자는 언제든지 별지목록 기재 부동산에 출입할 권리를 가지며 피신청인은 출입을 막을 수 없다.

13. 가. 피신청인이 주소, 상호, 대표자 및 기타 신분 상에 중요한 변경이 있을 때에는 변경전 1주일 이내에 서면으로 신청인들에게 통지하여야 한다.

나. 피신청인은 별지목록 기재 부동산의 일부분을 제 3자에게 임대하거나 음식점 및 뷔페, 주차장 영업의 일부분을 제 3자에게 양도 또는 위탁하여 경영하는 경우 사전에 신청인들에게 서면 동의를 얻어야 한다.

다. 피신청인은 임대차기간 만료 3개월 전, 임대차계약 해지통지를 받은 후 1주일 이내에 별지목록 기재 부동산과 관련된 각종 영업허가권 등의 명의 변경에 필요한 서류를 완성하여 인감증명서와 함께 신청인들에게 교부한다.

14. 별지목록 제 1항 기재 부동산 중 지하창고 2개는 신청인들이 무상으로 사용한다.

15. 위 화해조항에 포함되지 않은 사항은 임대차 계약에 따른다.

16. 임대차 종료 후, 명도 지연으로 인한 소송비용 및 강제집행 비용은 피신청인의 부담으로 하고 임대보증금에서 공제한다.

✓ 17. 다만, 이 사건 화해조항이 민법 강행규정과 주택임대차보호법 및 상가건물임대차보호법 관련규정에 저촉되는 경우 위 법률규정을 우선하여 적용한다.

18. 화해비용은 각자 부담으로 한다.

끝.

