

수원지방법원 성남지원 2024. 11. 26 선고 2023가단224166 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 해안 담당변호사 최병천

피 고 성남시

소송대리인 법무법인 (유한) 백송 담당변호사 장혜진

변 론 종 결 2024. 9. 3.

판 결 선 고 2024. 11. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 부동산들을 인도하고,
나. 43,944,274원과 이에 대하여 2024. 8. 13.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
다. 2024. 8. 1.부터 별지 목록 기재 부동산들 인도 완료일까지 월 17,243,127원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

○ 원고는 성남시 수정구 B빌딩(‘이 사건 건물’) 내 구분건물인 별지 목록 기재 C호, D호, E호, F호(‘이 사건 부동산들’)의 소유자로, 피고(계약담당자: 수정구 재무관)는 이 사건 부동산들을 수정구 G 행정복지센터(‘행정복지센터’라고만 한다)로 사용할 목적으로 아래 표 기재와 같이 원고로부터 임차하고(2021. 5. 24. 자 임대차계약을 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다) 그 무렵 원고에게 보증금을 지급하고 위 부동산들을 인도받아 점유사용하고 있다.

일자	임대목적물	보증금(원)	월 차임(원)	기간	기타
2018. 5. 25.	C호, D호, E호	1억 5,000만	1,045만 (부가가치세 포함)	2018. 6. 1. ~ 2021. 5. 31.	2018. 8. 22. 재계약 시 월 차임 10% 인상하기로 합의
2020. 12. 28.	F호		월 198만 원	2021. 1. 1. ~ 2021. 5. 31.	
2021. 5. 24.	이 사건 부동산들	1억 5,000만	13,673,000 (부가가치세 포함. 매월 후불)	2021. 6. 1. ~ 2023. 5. 31.	특약: 4. 임차인은 임대인에게 임대차계약만료 6개월 전에 계약연장 및 계약 해지 여부를 통보하여야 하며 임대인은 임차인과 연장협의를 하기로 한다.

○ 피고는 2023. 3. 16.경 원고에게 월 차임을 10% 인상하여 재계약할 것을 통지하였고 이에 대하여 원고는 피고의 재계약 조건에 동의하지 않아 연장협의를 결렬되었다.

○ 원고는 2024. 2. 14. 피고를 피공탁자로 하여 보증금 1억 5,000만 원을 변제공탁하였다. 이 사건

부동산들에 대한 차임 상당액은, 2023. 6. 1.부터 2024. 2. 14.까지 보증금 1억 5,000만 원이 있는 경우 월 14,980,650원, 보증금이 없는 경우 2024. 2. 15.부터 2024. 5. 31.까지 월 15,793,150원, 2024. 6. 1.부터 월 15,675,570원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 15호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 H의 감정평가서, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 이 사건 임대차계약 종료 여부에 관한 판단

1) 기간 만료로 인한 종료 여부

위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 다른 특별한 사정이 없는 한 2023. 5. 31. 기간만료로 종료되었다 할 것이다.

2) 「상가건물 임대차보호법」에 따른 이 사건 임대차계약 갱신 주장에 관한 판단○ 피고 주장의 취지: 이 사건 부동산들이 「상가건물 임대차보호법」(‘상가임대차법’)의 적용대상에 해당하고 피고가 2023. 3.경 위 법에 따른 갱신청구권을 행사하였으므로 이 사건 임대차계약이 갱신되었다.

○ 판단: 상가임대차법의 목적과 같은 법 제2조 제1항 본문, 제3조 제1항에 비추어 보면, 상가임대차법이 적용되는 상가건물 임대차는 사업자등록 대상이 되는 건물로서 임대차 목적물인 건물을 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용하는 임대차를 가리키는바(대법원 2011. 7. 28. 선고 2009다40967 판결), 이 사건 부동산들을 행정복지센터로 사용하기 위하여 이 사건 임대차계약이 체결된 사실은 앞서 본 바와 같고, 행정복지센터 업무가 영리를 목적으로 하는 것이 아님은 그 업무 성질상 분명하므로 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.1) 3) 행정복지센터 신청사 완공 시까지 계약이 유지된다는 취지의 주장에 관한 판단○ 피고 주장의 취지: 원고는 행정복지센터 신청사가 완공되어 입주할 때까지 이 사건 부동산들을 임시청사로 계속하여 사용할 것이라는 점을 명확히 인식하고 있었고 신청사 완공 시까지 갱신될 것을 전제로 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로 원고가 계약 갱신을 거절할 수 없어 신청사 완공 전까지 위 임대차계약은 계속 유지된다.

○ 위 인정사실 및 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 사실들에 나타난 다음

사정들, 즉 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 시 행정복지센터 신청사 완공 시까지 계약 연장 또는 조기 종료 등에 관한 선택의 여지를 유보하기 위하여 계약 연장에 관한 상호 협의 의무를 규정한 특약사항 제4항을 두었고, 원고와 피고는 위 특약사항 규정에 따라 2023. 3. 16.경부터 서면으로 월 차임 등에 관하여 협의하였으나 이 사건 부동산들이 상가임대차법 적용 대상인지 여부 및 월 차임 증액의 범위(원고: 시세에 따른 증액, 피고: 2018년 임대차계약 특약사항에 따른 10% 증액)에 관하여 입장 차이를 좁히지 못하여 협의를 결렬된 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 행정복지센터 신축 전 원고와 피고가 계약 연장에 관한 합의에 이르지 못하여 계약기간 만료로 종료되었다고 판단된다. 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

4) 계약 갱신거절이 권리남용에 해당한다는 주장에 관한 판단

피고는, 원고가 기존 차임 대비 10%를 과도하게 넘는 금액으로 증액을 주장하며 이 사건 임대차계약 갱신을 거절하는 것은 권리남용에 해당하여 허용되어서는 안 된다는 취지로 주장하나, 권리 행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면 주관적으로 그 권리 행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고 객관적으로는 그 권리 행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는데(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다58173 판결 등), 피고가 주장하는 사유나 제출된 증거들만으로는 원고의 계약 갱신 거절이 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 목적이 있을 뿐 원고에게 아무런 이익이 없는 것으로서 사회 질서에 위반되는 경우에 해당한다고 볼 수 없으므로 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 계약 종료에 따른 피고의 의무에 관한 판단

임대차계약 종료 후의 계속점유를 원인으로 차임 상당액을 부당이득으로 반환하는 경우 종전 임대차에서 약정 차임에 대한 부가가치세 상당액을 공급을 받는 자인 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 달리 특별한 사정이 없는 한 부당이득으로 지급되는 차임 상당액에 대한 부가가치세 상당액도 계속점유하는 임차인이 부담하여야 하는 것으로 봄이 상당하다(대법원 2021. 5. 13. 선고 2020다255429 판결 등 취지 참조).

위 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, 피고는 다른 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 부동산들을 인도하고, 계약 종료 후부터 2024. 7. 31.까지 차임 상당 부당이득금으로 추인되는 금액 합계 235,366,274원[= (2023. 6. 1.부터 2024. 2. 14.2) 까지 차임 상당 금액 합계 127,212,730원 + 부가가치세 12,721,273원) + (2024. 2. 15.부터 2024. 5. 31.까지 차임 상당 금액 합계 55,405,470원 + 부가가치세 5,540,547원) + 2024. 6. 1.부터 2024. 7. 31.까지 차임 상당 금액 합계 31,351,140원 + 부가가치세 3,135,114원)]에서 원고가 피고로부터 지급받았음을 자인하는 191,422,000원을 공제하고 구하는 43,944,274원(= 235,366,274원 - 191,422,000원)과 이에 대한 지연손해금 및 2024. 8. 1.부터 위 부동산들 인도 완료일까지 차임 상당 부당이득금으로 추인되는 월 17,243,127원(= 차임 상당 금액 15,675,570원 + 부가가치세 1,567,557원)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 임대차계약 시 차임을 10%만 증액하기로 약정하였다고 주장하는바, 2018년 임대차계약 시 사후 특약을 통해 '재계약 시 차임을 10% 증액한다'고 합의한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 제출된 증거들만으로는 원고와 피고가 이 사건 임대차계약 체결 시에도 재계약 시 차임 증액 상한에 관하여 같은 내용으로 합의하거나 위 2018년 특약 사항을 그대로 유지하기로 합의한 사실을 인정하기 부족하므로, 이 부분 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

피고는 원고에게, 이 사건 부동산들을 인도하고, 43,944,274원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날임이 기록상 분명한 2024. 8. 13.부터 다 갚는 날까지 「소송촉진 등에 관한 특례법」에 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 및 2024. 8. 1.부터 위 부동산들 인도 완료일까지 월 17,243,127원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 모두 인용한다.

판사 정은영

별지

관하여는 판단하지 않음

2) 원고의 보증금 변제공탁일