

서울고등법원 2017. 11. 2 선고 2017나2023156 판결 [임차권존재확인등]

재판경과

서울고등법원 2017. 11. 2 선고 2017나2023156 판결

서울서부지방법원 2017. 4. 20 선고 2016가합36317 판결

전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 주식회사 B

변론 종결 2017. 9. 21.

판결 선고 2017. 11. 2.

제1심판결 서울서부지방법원 2017. 4. 20. 선고 2016가합36317 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로, 원고와 피고 사이에 서울 용산구 C, D에 있는 E점 내 5층 79호

47.94m²에 관하여 임대인 피고, 임차인 원고, 임대차기간 2015. 5. 7.부터 2019. 10. 6.까지, 임대보증금 78,761,000원, 월 차임 787,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다. 예비적으로, 피고는 원고에게 210,000,000원 및 이에 대하여 2015. 5. 7.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰는 것 외에는 제1심판결 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어 포함 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

○ 제2쪽 제16행 "2006. 4. 7. 이 사건 점포를 G에게 전대하였고"를 "2006. 4. 7.경 N에게 이 사건 점포를 전대한 것을 비롯하여 여러 사람들에게 이 사건 점포를 전대하여 왔고"로 고쳐 쓴다.

○ 제4쪽 제18행 "고지하지 아니하였으므로"를 "고지하지 아니하고, 2015. 4. 30.까지 책임지고 이 사건 점포에 입점할 전차인을 알선해 주겠다고 하였으므로"로 고쳐 쓴다.

○ 제6쪽 제7-19행을 아래와 같은 내용으로 고쳐 쓴다.

원고는 이 사건 확인서 기재 내용 합의를 피고의 기망 또는 F의 착오를 이유로 취소한다고 주장한다.

(1) 이 사건 확인서가 피고의 기망으로 작성된 것인지에 관하여

(가) 재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가저올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것이 경험칙상 명백한 경우 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는

상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결 등 참조).

갑 제12호증의 1 내지 4의 각 기재, 갑 제7호증의 1 내지 4의 각 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 확인서 작성 전에 이미 J(주)이 이 사건 점포가 포함된 건물에서 H 사업을 추진하기로 결정한 상태였던 사실, 실제 J(주)의 계획에 따라 H이 운영될 경우 원고는 더 이상 이 사건 점포를 사용·수익할 수 없게 될 예정이었던 사실, 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약 해지 확정 통보를 보낸 후 이 사건 점포의 시설을 철거하였고, 그 후 이 사건 점포가 포함된 건물에 H이 조성된 사실, 위 H이 2015. 12. 24. 임시로 개장되고 2016. 3. 25. 정식으로 개장되어 현재까지 운영되고 있는 사실을 인정할 수 있고, 피고가 이 사건 확인서 작성 무렵 F이나 원고에게 H 사업 추진 계획이 있음을 구체적으로 고지하였다는 사실을 인정할 증거는 없다.

그러나 앞서 기재한 증거와 을 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 확인서 작성일보다 약 2개월 앞선 2015. 1. 12. 이미 이 사건 점포가 포함된 건물에서 H 사업이 추진될 것이라는 언론보도가 있었던 사실, 이 사건 확인서 작성 당시 J(주) 외의 여러 업체들이 각자가 결정한 장소에서의 H 사업자로 선정되기 위하여 경쟁하고 있었고, 그 중 일부 업체만이 H 사업자로 선정될 수 있었으며, 당시로서는 어떤 업체도 H 사업자로 선정되기 위한 신청서조차 제출하지 아니하였던 사실, 이 사건 확인서 작성일부터 3개월이 넘게 경과한 후인 2015. 7. 10.에야 J(주)이 H 사업자로 선정되어 이 사건 점포가 포함된 건물에서 H이 운영된다는 것이 확정된 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 비추어 보면, F이나 원고가 이 사건 확인서 작성 전에 이미 H 사업 계획을 알고 있었을 가능성이 상당히 높다고 보이고, 이 사건 확인서 작성 당시에는 이 사건 점포가 포함된 건물에서 H이 운영될 것인지가 확실하지 아니하고 확정되지도 아니하였으므로, 피고가 이 사건 확인서 작성 당시 F에 대하여 J(주)의 H 사업 추진 계획을 고지할 법적인 의무가 있었다고 인정하기 어렵고, 따라서 피고가 F에게 이를 고지하지 아니하였다고 하여 F을 기망하였다고 인정하기도 어렵다.

(나) 위와 같이 이 사건 확인서 작성 당시 H 운영 여부가 확정되지 아니하였던 이상, 피고가 전차인을 알선해 줄 의사가 없음에도 마치 전차인을 알선해 줄 것처럼 F을 기망하였다고 단정하기도 어렵다.

(다) 나아가 ① 앞서 기재한 증거와 당심 증인 F의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건

확인서 작성 전 원고가 F을 통하여 제3자에게 이 사건 점포를 전대하고자 하였으나, 피고가 그 제3자의 전대료, 관리비 지급능력에 의문이 있다는 이유로 전대차계약에 동의하지 아니하여 이 사건 점포가 공실이었고, 이 사건 확인서 작성 무렵 약 3개월분의 차임, 관리비가 연체되어 있었으며, 관리비가 차임에 비해 가볍지 아니한 사실을 인정할 수 있고, ② 피고는 그 의사에 따라 자유롭게 전대차계약에 대하여 동의하거나 동의하지 아니할 수 있고, 원고에게 전차인을 알선해 줄 의무를 부담하지 아니함에도, 위와 같이 원고의 전대차계약에 동의하지 아니하였다는 이유로 2015. 4. 30.까지 전차인을 알선해 주기로 하였으며, ③ 피고가 2015. 4. 30.까지 전차인을 알선해 주지 못할 경우 원고와 피고는 2015. 3. 31.자로 이 사건 임대차계약을 합의해지하기로 하였으므로, 이 사건 임대차계약이 이 사건 확인서 기재 합의에 따라 해지될 경우, 원고는 2015. 5. 1. 이후에나 피고에게 이 사건 점포를 인도하게 됨에도 2015. 3. 31.까지의 차임과 관리비만 지급하면 되었고, ④ 이 사건 확인서 작성 당시 차임이 2개월 이상 연체되어 피고가 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있었을 뿐만 아니라 그와 같이 해지할 경우 원고는 피고에게 임대차보증금의 10% 상당액을 손해배상금으로 지급하였어야 하나(이 사건 임대차계약 제14조 제1항 제1호, 제2항), 이 사건 임대차계약을 합의해지하기로 함에 따라 원고는 위와 같은 손해배상금지급 의무도 부담하지 아니하게 되었으며, ⑤ 피고는 원고가 본래 임차인으로서 부담하는 원상회복의무를 면제하기로 하였다.

위와 같은 이 사건 확인서 작성 경위와 내용(F은 단기간에 피고가 동의할 수 있는 전대차계약이 체결되지 아니할 경우 이 사건 임대차계약을 종료시키는 편이 원고에게 더 유리하다고 판단한 것으로 추정되고, 이 사건 확인서에 기재된 합의해지 관련 내용이 원고에게 유리하게 구성되어 있으며, 이 사건 확인서에 원고가 반드시 피고가 알선한 전차인과 전대차계약을 체결하여야 한다는 내용은 포함되어 있지 아니하여, 원고가 스스로 물색한 전차인과 전대차계약을 체결하고 피고로부터 동의를 받는 것이 불가능하였다고 단정하기도 어렵다.) 등에 비추어 보더라도, 피고가 H 사업 계획이나 전차인 알선 의사와 관련하여 F을 기망하였거나, 그와 같은 기망이 원인이 되어 F이 이 사건 확인서를 작성하였다고 단정하기는 어렵다. 피고가 전차인을 알선해 주겠다고 한 동기·목적(원고에 대한 단순한 배려·호의, 이 사건 점포를 H 사업 공간으로 제공함에 동의하는 전차인을 알선하기 위함

등)이 분명하다고는 할 수 없으나, 차임, 관리비 등의 원고 부담 등을 고려하면, 위와 같이 판단함이 정당하다.

(라) 따라서 원고의 이 부분 주장은 나아가 판단할 것 없이 이유 없다.

(2) 이 사건 확인서가 F의 착오로 작성된 것인지에 관하여

앞서 판단한 바와 같이, 이 사건 확인서 작성 전에 H 사업 추진 계획에 관한 언론보도가 있었던 점에 비추어 보면, F이 H 사업 추진 계획을 알지 못하였다고 인정하기 어렵고, 달리 F이 H 사업 추진 계획을 알지 못한 채 이 사건 확인서를 작성하였다는 사실을 인정할 증거가 없으며, 앞서 판단한 바와 같이, 피고가 이 사건 점포의 전차인을 알선해 줄 의사가 없었다고 단정할 수도 없다.

위와 같이 F에게 민법이 규정하는 착오가 있었다고 인정하기 어려우므로 원고의 이 부분 주장도 나아가 판단할 것 없이 이유 없다.

○ 제6쪽 제20행부터 제7쪽 제2행까지를 아래와 같은 내용으로 고쳐 쓴다.

나. 예비적 청구에 대하여

인정사실과 앞서 판단한 내용에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2015. 3. 31. 적법하게 해지되었다. 따라서 피고의 불법행위로 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 전제로 피고에게 손해배상(이 사건 임대차계약이 종료되지 아니하였다면 원고가 얻을 수 있었던 전대로 상당액과 피고가 철거한 이 사건 점포의 시설 가액)을 구하는 원고의 예비적 청구는 손해의 액수 등에 관하여 나아가 판단할 것 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 주위적 청구와 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사윤종구

판사양시훈

판사박옥희