

의정부지방법원 2021. 7. 7 선고 2020가합52207 판결 [임차권존재확인 등]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 더 베스트

담당변호사 김병철

피고양주시

소송대리인 변호사 장희정

소송복대리인 변호사 김대준

변론 종결2021. 5. 12.

판결 선고2021. 7. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2016. 4. 1. 주식회사 B(이하 회사명에서 '주식회사'의 기재는 생략한다)과 양주시 C에 있는 D센터(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 내 컨벤션홀, 식당 등에 관하여 임대차기간 2016. 4. 1.부터 2018. 3. 31.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였다. B은 위 임대차계약 체결 후 이 사건 건물에서 웨딩홀 및 식당 운영을 하던 중 경영이 악화되었고, 피고는 2017. 5. 15.경 위 임대차계약을 적법하게 해지하였으며, B은 2017. 6. 30.경 폐업하였다.

나. 원고는 2017. 6. 29. 피고와 이 사건 건물 내 컨벤션홀 등에 관하여 임대차기간 2017. 6. 30.부터 2018. 3. 31.까지로 하여 아래 표와 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 1차 계약'이라 한다)을 체결하고, 이 사건 건물에서 웨딩홀 및 식당을 운영하였다.

컨벤션홀	E호, F호	1562.48	없음	348,7001) 컨벤션홀에 대하여는 월 임대료가 아닌 회당 사용료를 지급하는 것으로 정하였다.(1회/4시간 기준)
부대 시설	폐백실	G호	76.97	889,600
예약실	H호	44.01	641,790	285,240
식당	I 호, J호	513.17	7,722,180	월 매출액 10%
커피숍	H호와 1호 사이 공간	6.54	95,960	월 매출액 10%

다. 피고는 2017. 11. 21. 이 사건 건물 내 웨딩홀 및 식당 등 운영자 선정을 위한 입찰공고를 하였고, 위 입찰공고에 첨부된 제안요청서에 기재된 주요 내용은 아래 표와 같다.

컨벤션홀(1층)	1687.76	없음	348,700원(1회 4시간 기준)
식당(1층)	504.05	20,226,840	3,371,140
예약실(1층)	43.23	1,691,880	281,980
신부대기실(1층)	35.98	1,408,140	234,690
매점(B1층)	34.76	1,071,300	178,550
폐백실(B1층)	76.97	2,372,280	395,380

라. 원고는 위 입찰공고에 따라 입찰에 참여하여 2017. 12. 14. 우선협상 대상자로 선정되었으며, 2018. 4. 1. 피고와 이 사건 건물 내 컨벤션홀 등에 관하여 임대차기간 2018. 4. 1.부터 2020. 3. 31.까지로 하여 아래 표와 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 2차 계약'이라 한다)을 체결하였다.

컨벤션홀	E호, F호	1,692.38	없음	348,700원(1회 4시간 기준)
부대 시설	신부대기실	K호	35.98	1,422,420
폐백실	L호	52.23	1,623,600	270,600
예약실	H호	43.35	1,713,780	285,630
웨딩샵	M호	104.74	3,255,900	542,650
식당	I호, J호	505.44	20,482,440	3,413,740
매점	N호	36.61	1,138,020	189,670

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 원고와 피고는 이 사건 2차 계약으로 기존의 이 사건 1차 계약을 갱신한 것으로 보아야 하는데, 이 사건 2차 계약 중 식당 부분에 관한 임대료(3,413,740원)는 이 사건 1차 계약 중 식당 부분에 관한 임대료(월 매출액의 10%로 평균 약 174,300원)와 비교하여 2,100% 정도 증액되었다. 상가건물 임대차보호법 제10조 제3항, 제11조, 동법 시행령 제4조에 따르면 임대차계약을 갱신하면서 보증금은 5%를 초과하여 증액할 수 없으므로, 이 사건 2차 계약 중 식당 부분은 위 상가건물 임대차보호법 규정에 위반하여 임차인에게 불리한 것으로서 무효라고 보아야 한다. 따라서 피고는 위 무효인 임대차계약에 따라 원고가 지급한 식당 부분에 대한 차임 중 월 매출액의 10%로 계산한 정당한 임대료를 제외한 나머지 돈 중 원고가 미지급한 차임 등을 공제한 25,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 원고는 이 사건 1차 계약 체결 이후 이 사건 건물에서 웨딩홀 및 식당을 운영해 오면서 위 임대차계약의 계약기간 종료일인 2018. 3. 31. 이후로 예정된 결혼식 예약도 다수 마친 상태에서 임대차계약을 갱신하지 않으면 위약금 등 큰 손해를 입게 될 것이 예상되어 부득이 피고의 요구대로

피고와 식당 부분의 임대료가 상당히 증액된 이 사건 2차 계약을 체결하게 되었다. 결국 이 사건 2차 계약은 원고의 공박으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 것으로서 무효라고 보아야 한다. 따라서 피고는 위 가항과 마찬가지로 25,000,00원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 상가건물 임대차보호법에 따라 무효라는 취지의 주장에 대한 판단

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 2차 계약이 이 사건 1차 계약을 갱신한 것이라고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 2차 계약은 이 사건 1차 계약의 계약기간 만료로 인해 새로운 계약조건으로 경쟁입찰절차를 거쳐 새로 체결된 계약이라고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 않는다.

나. 민법 제104조에 따라 무효라는 취지의 주장에 대한 판단

1) 민법 제104조에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것이고, 피해 당사자가 공박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자 측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다(대법원 2008. 2. 1. 선고 2005다74863 판결 취지 참조).

2) 앞서 인정한 사실, 을 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 2017년 경기도 감사에서 '공유재산 및 물품관리법 시행령 제15조에 따르면 공유재산이 2회 이상 일반입찰에서 유찰된다 하더라도 사용료는 최초 예정가격의 100분의 50을 최저한도로 부과하도록 되어 있으나, 피고는 이 사건 건물 내 웨딩홀 등의 운영자 선정에 대한 일반입찰이 2회 이상 유찰되었다는 이유로 사용료를 "매출액의 10%(부가가치세 제외)"로 정한 임대차계약을 체결한 것은 위 법령을 위반한 것'이라는 취지의 지적을 받은 점, ② 이에 피고는 이 사건 1차 계약의 계약기간이 만료될 무렵 이 사건 건물 내 웨딩홀 및 식당 등 운영자 선정을 위한

입찰공고를 하면서는 관련 법령에 따라 산출된 월임대료를 계약조건으로 정한 점, ③ 원고는 피고가 공고한 월임대료를 확인하고 위 입찰에 참여하여 우선협상 대상으로 선정된 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 2차 계약 체결 당시 원고가 궁박한 상태에 있었다거나 피고에게 폭리행위의 악의가 있었다는 사실 및 이 사건 2차 계약에 따른 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 않는다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김지선

판사김덕수

판사황은정

1) 컨벤션홀에 대하여는 월 임대료가 아닌 회당 사용료를 지급하는 것으로 정하였다.