

수원지방법원 2014. 2. 18 선고 2013가단61813 판결 [임차권확인]

전 문

원고주식회사 풍전에프앤비

피고학교법인 A

변론 종결 2014. 1. 27.

판결 선고 2014. 2. 18.

주 문

1. 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 원고와 피고 사이의 2010. 6. 1.자 임대차계약에 의하여, 기간 2012. 6. 1.부터 2014. 5. 31.까지 2년, 연 임대료 3,000,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

아래 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제5호증, 갑 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되고, 반증이 없다.

가. 원고는 다목적 외식사업 및 계약연쇄점(프랜차이즈) 등을 목적으로 설립된 회사이고, 피고는 B를 운영하는 학교법인이다.

나. 원고는 2010. 6. 1. 피고와 사이에, C에 위치한 별지 기재 근린생활시설 19.02㎡ (1층 로비 중 일부이다. 이하 '이 사건 매장'이라고만 한다)에 관하여 연 임대료 3,000,000원, 임대차기간 2010. 6. 1.부터 2012. 5. 31.까지로 정하여 원고가 'D'라는 상호의 커피전문점을 운영하기로 하는 내용의 커피전문점 운영계약(이하 '이 사건 운영계약'이라고만 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 2011. 1. 28. 소외 E과 사이에, 물품공급계약(이하 '이 사건 공급계약'이라고만 한다) 및 공동투자운영계약(이하 '이 사건 공동투자계약'이라고만 한다)을 체결하고, 위 E으로 하여금 그 명의로 이 사건 매장에 사업자등록을 마치고 커피전문점을 운영하도록 하였다.

라. 원고는 2012. 4. 30. 피고에게 공문을 보내어 이 사건 운영계약의 갱신을 요청하였으나, 피고는 2012. 5. 3.에 원고에게 내용증명우편을 보내어 '원고가 피고의 동의 없이 이 사건 매장의 임차권을 무단 양도하여 이 사건 운영계약 제10조를 위반하였으므로 이 사건 운영계약을 해지한다.'고 통보하였다.

2. 당사자의 주장

가. 원고

(1) 원고는 이 사건 운영계약에 관하여 상가건물임대차보호법 제10조 제1항에 따라 계약갱신요구권이 있다.

(2) 원고는 위 E과 사이에 이 사건 공동투자계약을 체결하고 위 E으로부터 투자금을 받아 이 사건 매장을 지속적으로 관리하여 온 것이지 위 E에게 전대차를 하거나 임차권을 양도한 것이 아니고, 만일 전대차에 해당한다 하더라도 이 사건 운영계약 제10조에도 전대차에 관하여 아무런 제한을 두지 않고 있을 뿐만 아니라, 피고는 이 사건 운영계약 제5조에서 이미 원고가 이 사건 부동산에 관하여 프랜차이즈 가맹자를 모집하고 그로 하여금 커피전문점을 운영하게 하는 것을 허락한 것이며, 가사 피고의 동의가 없었더라도 원·피고 사이에 이 사건 운영계약과 관련한 신뢰가 깨진 바 없으므로,

피고의 이 사건 운영계약 해지는 정당한 사유가 없다.

(3) 따라서 이 사건 운영계약은 유효하게 갱신되었으므로 원고에게 여전히 이 사건 매장에 관한 임차권이 존재하고, 그럼에도 불구하고 피고가 부당하게 계약해지를 주장하면서 위 계약상 의무를 이행하지 않고 있으므로 이 사건 운영계약에 따른 임차권이 존재함의 확인을 구한다.

나. 피고

(1) 원고는 피고의 동의 없이 위 E에게 이 사건 매장을 전대하거나 그 임차권을 양도한 것이므로 피고의 이 사건 운영계약 해지는 정당한 사유가 있다.

(2) 이 사건 운영계약 제5조는 원고가 세금을 절약하기 위한 방편으로 원고가 지정하는 대리인의 명의로 사업자등록을 해달라고 요구하여 정한 것이지, 원고가 이 사건 매장을 전대하거나 그 임차권을 양도하는 것을 피고가 수인키로 한 조항이 아니다.

3. 이 사건 운영계약의 갱신 여부

가. 인정 사실

아래 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제3호증, 갑 제4호증의 1, 2, 을 제14호증의 3, 4의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되고, 이에 반하는 을 제1호증, 을 제2호증, 을 제14호증의 1, 2의 각 기재는 믿기 어려우며, 달리 반증이 없다.

(1) 이 사건 운영계약 중 관련 조항은 다음과 같다.

제2조(계약기간)

- ① 본 계약은 2010. 6. 1.부터 2012. 5. 31.까지 2년으로 한다.
- ② 원고 또는 피고가 이 계약을 종료하고자 하는 경우 계약기간 만료 2개월 전에 상대방에게 서면으로 계약의 종료를 통지하여야 한다.
- ③ 전항의 계약종료 통지 없이 계약기간이 경과한 경우 본 계약은 동일 조건으로 1년간 자동 연장되는 것으로 한다.

제5조(공급 메뉴 및 운영 기본원칙)

- ① 원고가 판매하는 메뉴와 운영시간, 판매가격은 원고와 피고가 상호 합의하여 결정한다.
- ② 원고는 에스프레소커피(브랜드명:D), 생과일쥬스 등의 음료 및 간단한 음식물 등을 판매하되,

이외의 상품을 공급하고자 할 경우 또는 공급메뉴 상품의 공급을 중단하고자 할 경우에는 사전에 피고에게 협의하여야 한다.

③ 피고는 커피전문점운영을 위하여 종업원을 채용할 경우 종업원의 신원 및 행위에 대한 일체의 책임을 진다.

④ 원고는 운영에 관련된 제반 법규를 준수하여야 하며, 관청의 인허가 및 기타 신고사항에 대한 업무 일체를 원고의 대리인(개인)을 사업자로 등록하여 직접 운영할 수 있도록 피고가 협조하고 동의해주기로 하며, 문제 발생시에는 원고가 모든 책임을 지기로 한다.

⑤ 원고는 제공하는 음료 및 식품의 안전을 위해 노력하여야 하며, 이용자의 불만에 의해 피고로부터 개선요구가 있을 때에는 원고는 이를 적극적으로 수용하여 개선하여야 한다.

제7조(협조)

피고는 원고의 커피전문점이 원활하게 운영될 수 있도록 협조하며, 원고는 상품의 질에 대한 통일성과 표준화를 위해 노력하고, 운영의 전반적인 사항에 대해 책임을 진다.

제8조(계약조건)

⑤ 원고는 시설·장비 등 영업 준비를 갖춘 다음 교육을 이수한 자에게 인수인계 할 수 있다.

제10조(권한의 양도)

원고는 본 계약에 의하여 발생하는 권리 의무를 피고의 승인하에 제3자에게 양도할 수 있으며 문제발생시는 민,형사상 모든 책임을 진다.

(2) 한편, 원고와 위 E 사이에 체결된 이 사건 공급계약의 주된 내용은 다음과 같다.

제7조(품질검사 및 교육훈련, 경영지도)

② 원고가 정한 교육(품질, 위생, 정기/특별)을 성실히 이행하지 않을 시 위 E에게 물품공급계약을 중지 및 해지할 수 있다.

⑤ 원고는 위 E에게 물품 공급함에 있어 경영 상태를 파악하기 위하여 매월 말일 월 1회 정기점검을 하고 기준에 위배되는 부분에 대하여 시정을 요구할 수 있다.

(3) 한편, 원고와 위 E 사이에서 이 사건 공급계약과 더불어 체결된 이 사건 공동투자계약의 내용은 다음과 같다.

1. 피고와의 계약당사자는 원고임을 위 E은 인정하며 원고의 회사 소속으로 귀속하여 원고와 함께 상기 사업장 공동투자운영으로 한정한다.

(중략)

6. 공동 운영의 역할

원고의 의무 및 역할

- 원고는 매장에 대한 원·부자재 공급을 한다.
- 피고에 대한 계약관리, 전체 매장에 대한 홍보, 품질 관리 등
- 프랜차이즈 본사로서의 역할

위 E의 의무 및 역할

- 매장 운영을 직접 해야 한다. (이하 생략)

(4) 원고는 위 E으로부터 130,000,000원을 받고 이 사건 매장에 관한 이 사건 공급계약 및 이 사건 공동투자계약을 체결하였고, 위 E은 이 사건 공급계약에 따라 원고로부터 독점적으로 원·부자재를 공급받는 등 원고와 사이에 프랜차이즈 계약관계를 유지하였다.

나. 판단

(1) 임대차계약 갱신의 가능성 (가) 앞서 살핀 이 사건 운영계약의 내용에 따르면, 이 사건 운영계약은

① 이 사건 매장에 관한 임대차계약과 ② 커피전문점 운영을 위한 내용으로 대별될 수 있다 할 것인데, 그 중 이 사건 매장에 관한 임대차계약 갱신이 가능한지 여부에 대하여 규율하고 있는

상가건물임대차보호법 제10조 제1항은 "임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 전 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우(제4호) 또는 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우(제8호)에는 그러하지 아니하다"고 정하고 있다.

(나) 그런데 위에서 인정한 사실에 따르면, 원고는 이 사건 운영계약이 만료되기 1개월 전인 2012. 4.

30. 피고에게 공문을 보내어 이 사건 운영계약의 갱신을 요청하였으므로 특별한 사정이 없는 한

피고는 계약갱신을 거절하지 못한다고 할 것이다(이 사건 매장에 관한 임대차계약이 상가건물

임대차보호법의 적용대상임은 보증금의 액수로 볼 때 명백하다).

(2) 계약해지를 통한 피고의 갱신거절이 정당한 사유가 있는 것인지 여부 (가) 피고는, 원고가 피고의 동의 없이 위 E에게 이 사건 매장을 전대하거나 그 임차권을 양도한 것이므로 피고는 이 사건 매장에 관한 임대차계약을 해지하고 원고의 갱신요구를 거절할 정당한 사유가 있다는 취지로 주장하므로 살피건대, ① 전대차란 '임대인으로부터 어떤 물건을 빌린 임차인이 다시 임대인이 되어 제3자로 하여금 독자적으로 이를 사용, 수익하게 하는 것'을 의미한다 할 것이고, 임차권 양도는 원고가 가지는 이 사건 매장에 관한 임차권을 위 E에게 양도하여 위 E만이 피고에 대하여 당사자가 되는 관계를 의미한다 할 것인데, ② 앞서 믿지 아니한 을 제1호증, 을 제2호증, 을 제14호증의 1, 2의 각 기재 이외에는 원고가 위 E에게 이 사건 매장을 전대하거나, 이 사건 매장에 관한 임차권을 양도하였다는 점을 인정할 증거가 없고, 을 제3호증의 1 내지 4, 을 제4호증, 을 제15호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없는 반면, ③ 오히려 위에서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 공급계약 및 이 사건 공동투자계약은 가맹사업의 일환으로 체결된 것으로서, 가맹점주(위 E)는 가맹본부(원고)의 상호 등 영업표지를 사용하여 물품을 판매함에 있어 이에 따른 경영활동과 영업활동을 지원, 교육, 통제받는 것을 본질적인 내용으로 하고 있고, 이 사건 공급계약 등의 체결 후에도 원고는 이 사건 매장의 인적, 물적 설비를 계속하여 통제할 수 있는 권리를 보유하고 있음을 알 수 있으며, 이 사건 공동투자계약에서는 피고에 대한 관계에서 위 E은 원고의 직원임을 적시하여 위 E이 피고에 대하여 어떠한 권리나 권한을 주장할 수 없고, 독립적인 점유자가 될 수 없음이 명백하며, 이 사건 공급계약 및 이 사건 공동투자계약 체결 후에도 원고는 피고에 대한 관계에서 이 사건 운영계약상의 권리의무를 부담하고 있음이 그 계약 내용에 의하여 명백하다 할 것인바, 이러한 점에 비추어 보면, 이 사건 공급계약 및 이 사건 공동투자계약에 의하여 형성된 원고와 위 E의 관계는 전대차가 될 수가 없다 하겠고, 또 원고가 자신의 권리를 위 E에게 이전하고 위 E만이 피고에 대하여 당사자가 되는 "계약상 권리의 양도"에도 해당되지 않는다 할 것이어서, ④ 결국 피고가 임대차계약 해지를 통한 갱신거절의 사유로 제시한 '전대차' 혹은 '임차권 양도' 주장은 부당하다 할 것이다.

(나) 피고는 또한, 이 사건 공급계약 등이, 학내 매장을 운영하는 자와 임대차계약을 체결하여 온 피고의 기본 입장에 반하는, 배신행위에 해당하므로 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있다는

취지로 주장하므로 살피건대, ① 앞서 인정한 사실에 을 제6호증의 1 내지 5의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고는 2009. 3.경부터 피고의 구내에 매장을 개설하여 운영하여 왔고 이 사건 운영계약 해지 통지 당시에는 6개 이상의 매장을 운영하여 왔던 점, 이 사건 운영계약서에는 'D'라는 상호, 공급메뉴 및 기본원칙, 협조의무 등 단순한 임대차계약이라면 삽입될 수 없는 프랜차이즈에 특유한 다수의 조항을 두고 있는 점, 이 사건 운영계약서에 원고가 이 사건 매장을 직영하도록 강제한 조항은 존재하지 않는 반면 제3자에 의한 운영이 가능함을 전제로 한 제5조 제4항(원고의 대리인을 사업자로 등록하여 직접 운영할 수 있도록 한 조항), 제8조 제5항(원고가 교육을 이수한 자에게 매장을 인수인계할 수 있도록 한 조항)이 규정되어 있는 점, 위 E은 이 사건 매장에 관한 차임 또는 공과금을 피고에게 직접 지급하여 왔고 피고의 요청에 따라 발전기금을 납부하여 온 점이 인정되는바, ② 이러한 이 사건 운영계약서의 내용, 원고와 피고와의 거래 관계, 원고의 사업형태, 이 사건 매장에 관한 각종 부담금 및 피고에게 출연한 찬조금의 주체 등 이 사건 매장운영을 둘러싼 제반 정황을 종합적으로 고려하면, 피고는 당초부터 원고가 이 사건 매장을 프랜차이즈 가맹점 형태로 운영한다는 점을 알았거나 충분히 알 수 있었다고 판단되고, ③ 따라서 비록 원고가 직접 이 사건 매장을 운영하지 않았다고 하더라도 이를 가지고 '원고가 임차인으로서의 의무를 현저히 위반'하였다고 인정하기에는 부족하다 할 것이고, 달리 원고와 피고 사이에 이 사건 매장에 관한 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유'가 존재한다고 인정할 만한 증거가 없으므로, ④ 피고가 원고의 배신행위를 근거로 임대차계약을 해지하고 계약 갱신을 거절하는 것 역시 부당하다 할 것이다.

다. 소결

(1) 위에서 인정한 사실을 종합하여 보면, 원고는 이 사건 운영계약에 관하여 임대차기간 만료 1개월 전인 2012. 1. 2. 피고에게 갱신요구를 하였고, 피고의 이 사건 운영계약의 해지를 통한 갱신거절은 부당하여 효력이 없으므로, 이 사건 운영계약은 원고의 갱신요구에 따라 상가건물 임대차보호법 제10조 제3항에 따라 전 임대차와 동일한 조건인 2년의 기간, 연 임대료 3,000,000원으로 갱신되었다고 할 것이다(이 사건 운영계약서 제2조 제3항은 '계약종료 통지 없이, 계약기간이 경과한 경우 본 계약은 동일 조건으로 1년간 자동연장된다.'고 정하고 있으나, 이 사건은 계약이 자동연장된

경우가 아니고 원고가 상가건물 임대차보호법이 정한 계약갱신 요구권을 행사한 것이어서 위 계약서의 자동연장 조항이 적용되지 아니한다 할 것이고, 또 비록 상가건물 임대차보호법 제10조 제3항 단서에서 보증금 및 차임의 증감 가능성을 규정하고 있으나, 이러한 증감은 자동갱신 이전에 당사자 일방에 의하여 증감 청구가 이루어진 경우에 한한다고 봄이 동법 제11조의 규정상 명백하다 할 것이므로, 이러한 증감 청구를 피고가 하지 아니한 이 사건에서는 동법 제10조 제3항 본문에서 정한 바에 따라 동일한 조건인 연 임대료 3,000,000원으로 갱신이 되었다고 보아야 할 것이다).

(2) 또한, 피고가 이 사건 매장에 관한 임대차계약이 갱신되었는지 여부에 관하여 그 권리관계를 다투는 이상, 원고에게 현존하는 불안 내지 위협을 제거할 필요성이 인정되어 확인의 이익이 있다고 할 것이므로, 원고에게 이 사건 매장에 관하여 이 사건 운영계약에 의하여 2012. 6. 1.부터 2014. 5. 31.까지 2년, 연 임대료 3,000,000원으로 하는 임차권이 존재함을 확인하기로 한다.

4. 결론

따라서 위 임차권의 존재사실의 확인을 구하는 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이주현

별지