

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건	2017다9657 건물명도등
원고, 피상고인	원고 소송대리인 법무법인(유한) 에이스 담당변호사 이종찬 외 2인
피고, 상고인	피고 소송대리인 법무법인 로웰 담당변호사 김동섭
원 심 판 결	인천지방법원 2017. 2. 17. 선고 2016나1137 판결
판 결 선 고	2017. 12. 5.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 임대차기간에 관한 약정의 해석(상고이유 제1점)

가. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결, 대법원 2014. 6. 26. 선고 2014다14115 판결 등 참조).

나. 원심판결과 기록에 따르면 다음의 사실을 알 수 있다.

(1) 원고는 2013. 1. 2. 피고에게 인천 남구 (주소 생략)에 있는 '○○○전산' △동과 □동 공장 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임차보증금 1억 원, 월차임 1천만 원(부가가치세 별도), 임대차기간은 2013. 3. 30.부터 2015. 3. 30.까지(24개월)로 정하여 임대하기로 하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

(2) 이 사건 임대차계약에는 특약사항으로 '임대사용기간은 최초 사용일부터 10년을 확보해 주고, 임대료는 2년 후부터 인상할 수 있다. 원고는 건물의 구조 변경을 승인해 주고, 계약 종료 후 원고가 원할 경우 피고는 원상 복구한다. 계약기간 내 원고는 피고의 전대차계약을 승인한다.'는 내용이 기재되어 있다.

(3) 원고는 2013. 3. 29. 피고와 '임대기간은 2013. 5. 16.부터 24개월로 한다. 임대료 계산은 위 2013. 5. 16.부터 적용한다.'는 추가 특약(이하 이 사건 임대차계약의 특약사항과 2013. 3. 29.자 특약을 통틀어 '이 사건 특약'이라 한다)을 하고, 피고에게 '2013. 5. 16.부터 10년간 피고가 임차한 이 사건 건물을 불특정 다수에게 전대하도록 승인한다.'는 내용이 기재된 전대동의서를 작성해 주었다.

다. 원심은 다음과 같은 이유로 이 사건 임대차계약에 따른 임대차기간을 10년으로 정한 것으로 볼 수 없다고 판단하였다.

(1) 이 사건 임대차계약에 임대차기간을 '24개월'로 명시하고, 별도의 특약으로 '임대차기간'과 구별되는 '임대사용기간'이라는 표현을 사용하고 있다.

(2) 원고는 2015. 5. 14. 피고에게 임차보증금을 3천만 원 올려 달라고 요구하였는데, 피고가 임차보증금을 올리는 대신 월차임을 9% 인상하는 것을 제안하자 이를 계약서에 명시할 것을 요구하였고, 이후 피고와의 통화에서도 계약서를 다시 써야 한다고 하거나 '재계약'이라는 표현을 사용하였다.

(3) 이 사건 특약에서 월차임을 2년 후부터 인상할 수 있다고 하면서도 인상률이나 인상금액을 따로 명시하지 않았다. 월차임은 임차보증금과 함께 임대차계약의 중요한 요소로서 물가변동 등에 비추어 월차임 인상에 관한 합의 여부를 묻지 않고 무조건 임대차기간을 10년으로 정하였다고 보기는 어렵다.

(4) 원고와 임차인 측의 자금 투자로 2013. 5. 30.경 이 사건 건물의 용도가 공장에서 제2종 근린생활시설로 변경되었다. 임대차기간은 임차인에게 중요한 의미를 가지는데, 만일 임차인이 투입비용 회수를 위하여 재계약을 위한 우선적인 지위를 보장받는 것을 넘어서 임대차기간을 10년으로 할 생각이었다면 이 사건 임대차계약서의 본문에 임대차기간을 24개월로 정하고 이 사건 특약사항을 따로 둘 이유가 없었을 것으로 보인다.

(5) 원고가 피고에게 작성해 준 2013. 3. 29.자 전대동의서, 2015. 4. 13.자 사실확인서와 원고와 피고가 이 사건 임대차계약서의 계약기간 만료일 무렵 나눈 대화내용에는 '10년을 확보해 준다'는 표현을 사용하고 있다. 그러나 앞에서 본 사정들과 원·피고가 법률전문가가 아닌 점에 비추어 이는 재계약에 관한 표현에 불과할 뿐 임대차기간 자체를 10년으로 정한 근거로 보기는 어렵다.

(6) 결론적으로 이 사건 특약은 이 사건 임대차기간을 2년으로 하되, 임차인 측의 영업권과 투자비용 회수를 위하여 임대차기간 만료 시 임차인에게 재계약에 대한 우선권과 기간을 보장하는 조항이다.

라. 원심판결 이유를 원심이 채택한 증거에 비추어 살펴보면, 원심의 사실인정과 판단은 계약의 해석에 관한 법리에 따른 것으로 정당하다. 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 계약의 해석에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 임대차계약의 갱신 여부 등(상고이유 제2, 3, 5점)

가. 판결서의 이유에는 주문이 정당하다는 것을 인정할 수 있을 정도로 당사자의 주장, 그 밖의 공격·방어방법에 관한 판단을 표시하면 되고 당사자의 모든 주장이나 공격·방어방법에 관하여 판단할 필요가 없다(민사소송법 제208조). 따라서 법원의 판결에 당사자가 주장한 사항에 대한 구체적·직접적인 판단이 표시되어 있지 않더라도 판결 이유의 전반적인 취지에 비추어 그 주장을 인용하거나 배척하였음을 알 수 있는 정도라면 판단누락이라고 할 수 없다. 설령 실제로 판단을 하지 않은 부분이 있더라도 그 주장이 배척될 것이 분명한 때에는 판결 결과에 영향이 없어 판단누락의 잘못을 이유로 파기할 필요가 없다(대법원 2013. 10. 31. 선고 2011다98426 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음의 사정을 알 수 있다.

(1) 원고는 2015. 3. 14.경부터 피고와 임차보증금과 월차임의 조정을 비롯해서 이 사건 임대차계약의 재계약에 관한 교섭을 진행하였다. 그러나 피고는 소외 1(이 사건 건물 중 □동 ◇◇◇호에서 약국을 운영하며 피고와 동거하던 사람이다)에 대한 폭력범행으로 2015. 4. 10.경 구속되어 임대차기간이 만료될 무렵인 2015. 5. 7. 구속취소

로 석방될 때까지 원고와 연락이 되지 않았다.

(2) 피고가 2015. 5. 14. 원고와 전화로 월차임과 재계약 조건에 관해서 조율을 하면서 계약서를 준비하여 2015. 5. 24. 재계약을 하기로 하였으나 이후 특별한 이유 없이 원고와 연락을 끊고 재계약을 하지 않았다. 원고가 2015. 5. 29. 피고에게 재계약을 촉구하는 내용증명을 보냈지만 반송되었다.

(3) 원고가 피고에게 계속 연락을 시도하다가 2015. 6. 초순 비로소 피고와 전화통화를 하였는데, 피고는 자신의 형사사건을 이유로 재계약을 미루었다.

(4) 피고는 2014. 6. 27. 소외 2와 이 사건 건물 중 □동 ◇◇◇호에 관하여 임차권 양도계약을 체결하면서 원고 명의의 도장을 무단 제작해서 사용하였다. 원고는 이 사실을 알게 되자 2015. 6. 5. 피고에게 더 이상 재계약에 응할 수 없다고 통보하였다. 원고는 2015. 6. 8. 피고에게 내용증명으로 임대차기간 만료와 피고의 귀책사유를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통고하였다.

다. 앞에서 본 사정들에 비추어 보면, 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약의 재계약을 위하여 우선적인 지위를 보장하고 성실히 재계약 협상에 응하였지만 피고의 귀책사유로 이 사건 임대차계약이 갱신되거나 재계약에 이르지 못하였고 임대차기간 만료로 2015. 5. 16. 종료하였다고 볼 수 있다.

라. 원심은 이 사건 임대차계약이 2015. 5. 16. 기간만료로 종료하였고 이에 따라 피고가 임차보증금에서 미지급 차임 등을 공제한 나머지 돈을 원고로부터 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물 중 피고가 점유하고 있는 부분을 인도할 의무가 있다고 판단하면서도, 이 사건 임대차계약이 2015. 5. 16.경 월차임을 9% 인상하는 조건으로 합의 갱신되었다는 피고의 주장에 관해서는 명시적으로 판단하지 않았다. 그러나 원심

판결 이유의 전반적 취지에 비추어 원심의 판단에는 피고의 위 주장을 배척하는 취지도 포함되어 있다고 볼 수 있다. 설령 그렇지 않더라도 그 주장이 배척될 것은 앞에서 본 바와 같이 분명하다. 따라서 원심판결에 상고이유 주장과 같이 판단누락 등으로 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 없다.

마. 또한 피고는 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 보아야 하는데도, 원심이 그 법리를 오해하여 판단을 누락한 잘못이 있다고 주장한다. 그러나 피고가 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 주장하지 않았으므로, 원심이 그에 관한 법리를 오해하거나 판단을 누락한 잘못이 없다.

바. 피고는 원고가 이 사건 임대차계약 기간 중인 2015. 6. 3. 소외 1 등과 이중으로 임대차계약을 체결하는 등 피고에 대한 배임행위를 함으로써 피고가 입은 손해를 원고에 대한 미지급 차임에서 공제하면 지급할 차임이 없다고 주장하였으나, 원심이 그 판단을 누락한 잘못이 있다고 주장한다. 그러나 원심이 이 사건 임대차계약이 2015. 5. 16. 기간만으로 종료되었다고 판단하였음은 앞에서 본 바와 같다. 이러한 원심의 판단에는 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장을 배척하는 취지도 포함되어 있다고 볼 수 있으므로, 이를 판단누락으로 볼 수 없다.

3. 상가건물 임대차보호법 제10조의 적용 여부(상고이유 제4점)

2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정되어 같은 날부터 시행된 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다)은 제10조 제1항부터 제3항까지의 규정에서 갱신요구권에 관하여 최초 임대차기간을 포함하여 5년을 초과하지 않는 범위에서 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구하면 제1항 단서에서 정하는 사유가 없는 한 갱신을 거절하지 못하고, 전 임대차와 같은 조건으로

다시 계약된 것으로 보도록 정하고 있다. 상가임대차법 제2조 제3항은 위 제10조 제1항, 제2항, 제3항 본문이 대통령령이 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용된다고 정하고, 부칙 제2조는 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.'고 정하고 있다.

위 규정들의 문언, 내용과 체계에 비추어 부칙 제2조의 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'는 위 개정 상가임대차법이 시행되는 2013. 8. 13. 이후 처음으로 체결된 임대차 또는 2013. 8. 13. 이전에 체결되었지만 2013. 8. 13. 이후 갱신되는 임대차를 가리킨다고 보아야 한다. 따라서 개정 법률 시행 후에 임대차가 갱신되지 않고 기간만료 등으로 종료된 경우는 이에 포함되지 않는다.

이 사건 임대차계약의 환산보증금은 12억 원[= 보증금 1억 원 + 월차임 1,100만원 (부가가치세 포함) × 100]으로 상가건물임대차보호법 시행령 제2조 제1항이 정하는 보증금액을 초과한다. 또한 위에서 보았듯이 이 사건 임대차계약은 2013. 1. 2. 체결되어 갱신되지 않은 채 개정 상가임대차법 시행 후인 2015. 5. 16. 기간만료로 종료하였다. 따라서 이 사건 임대차계약에는 상가임대차법 제10조가 적용되지 않는다.

같은 취지의 원심 판단은 위 법리에 비추어 정당하다. 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 상가임대차법의 적용범위에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

피고의 상고는 이유 없어 이를 기각하기로 하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김창석

 대법관 박보영

 대법관 이기택

주 심 대법관 김재형