

서울시농수산물공사 임대차계약에 대한 청원

검 토 보 고

1. 경과

가. 청 원 자 : 장한성 외 270명

나. 소개의원 : 이태성 의원(기획경제위원회)

다. 접수일자 : 2022년 5월 23일

라. 회부일자 : 2022년 5월 27일

2. 청원요지

- 공사는 임대차계약 종료(2016.1)를 통지하였고 본 업체는 계약 연장을 주장하였으며, 이에 2017.6까지는 임대료 고지서가 발부되어 임대료를 계속 납부하였고, 이후에도 공사는 계약과 관계 없는 사용료 명목으로 고지서를 발부하여 그 사용료도 2018. 4까지 납부하였음. 그러함에도 공사의 일방적 계약배제는 부당하며, 또한 업체와 계약을 맺고 사업을 진행하고 있는 실질 영업자들의 피해가 우려되어 청원함.

3. 청원소개의견 요지(소개의원 : 이태성 의원)

- 장원홈쇼핑은 가락시장의 유통업체로 1998년부터 서울시농수산물공사와 간이매점(7곳), 커피 판매원, 물품보관소 등에 대한 임대차 계약을 맺어 30년 이상 운영하였음.
- 그러나 여러 가지 이유로 인하여 공사는 임대차계약 종료(2016.1)를 통지하였고 본 업체는 계약연장을 주장하였으며, 이에 2017.6월까지임대료 고지서가 발부되어 임대료를 계속 납부하였고, 이후에도 공사는 계약과 관계없는 사용료 명목으로 고지서를 발부하여 그 사용료도 2018. 4월까지 납부하였음.
- 그러함에도 공사의 일방적 계약배제는 부당하며, 또한 업체와 계약을 맺고 사업을 진행하고 있는 실질 영업자들의 피해가 우려되어 청원함.

4. 검토의견 (수석전문위원 강상원)

가. 청원의 배경과 진행 경위

- 장원홈쇼핑은 가락동 농수산물도매시장 내의 소규모 부지들을 임차해 간이매점과 커피판매원 물품보관소 시설을 설치·운영하고 있는 사업체임.
 - 1988년부터 서울시농수산물공사(이하 ‘공사’)가 설치한 음료와 담배 자동판매기의 운영을 담당했으나, 1997년 「청소년 보호법」 등에 따라 자동판매기에서 담배 판매가 금지되면서 보상대책으로 간이매점과 커피판매원 물품보관소를 운영하게 됨.

< 장원홈쇼핑 운영 시설 현황 >

(단위 : 천원)

계약시설	면적	임대보증금	월 임대료	비 고
계	348㎡	165,154	12,264	◦ 부지 임대 ◦ 시설은 장원홈쇼핑 소유
간이매점 7개소	42㎡	29,214	2,994	
물품보관소 2개소	306㎡	135,940	9,270	

- 2015년 4월 우리은행이 장원홈쇼핑에 대한 채무를 공사의 임대보증금 (1억 6천 5백만원)에서 회수하고자 건물명도 소송을 제기해 1심에서 승소하면서(2015.12), 공사는 법원 판결에 따라 장원홈쇼핑에 임대차 계약 종료를 통지함(2016.1).

- 1심은 공사와 장원홈쇼핑과의 임대차는 기간만료로 종료되었다고 보고 공사에게 간이매점과 물품보관소를 인도하고, 공사는 임대보증금에서 연체차임 등을 공제한 잔여금액을 우리은행에게 지급하라고 판시함.
- 이후 장원홈쇼핑은 건물명도를 미이행하고 임대료와 관리비 등 부당이득금을 2017년 12월부터 미납하면서, 현재 임대보증금 전액을 공제하고 누적 체납액이 7억 4천 4백만원으로 늘어남(2022년 5월 기준).
- 한편, 장원홈쇼핑은 공사를 상대로 간이매점 2호의 관리비·임대료 납부액 등에 대한 부당이득금 반환청구 소송을 제기하고(2018.4), 공사도 반소로 장원홈쇼핑의 체납액 반환(4억 8천 7백만원)과 시설철거를 청구함,
- 장원홈쇼핑은 더 좋은 영업장을 제공한다는 공사의 약속(2009.4)을 믿고 간이매점 제2호의 영업을 중단하였으므로 그동안 납부한 간이매점 제2호 관련 비용 등을 반환받아야 하며(8천 7백만원), 간이매점 등에 대한 임대차관계가 여전히 존속한다고 주장함.
- 그러나 대법원에서 장원홈쇼핑의 임차권 주장과 부당이득반환요구는 이유가 없으며, 간이매점 시설을 철거한 후 공사에게 가산이자를 포함한 체납액을 반환하라고 판시함에 따라(대법원 2021다 251967), 공사는 현재 강제집행절차를 진행중에 있음.

<장원홈쇼핑 현황 및 소송 추진 경과>

- 위 치 : 송파구 양재대로 932
- 규 모 : 348㎡(간이매점 6개소 42㎡, 물품보관소 2개소 306㎡)
- 대표이사 : 장선영
- '13.06. : 우리은행의 (주)장원홈쇼핑 임대보증금에 대한 채권가압류
- '14.06. : 우리은행의 (주)장원홈쇼핑 임대보증금에 대한 압류 및 추심명령
- '15.04. : 우리은행이 채권추심을 위해 건물명도(대위청구) 소송 제기
- '15.12. : 건물명도 소송 1심 판결(장원홈쇼핑 패소)
- '16.01. : 건물명도 판결에 따른 임대차계약 종료 통지(공사 → 장원홈쇼핑)
- '16.04. : 건물명도 소송 2심 판결(장원홈쇼핑 패소 확정)
- '17.12. : 장원홈쇼핑의 부당이득금 미납 시작
- '18.04. : 장원홈쇼핑의 부당이득금 반환 청구 소송 제기(간이매점 제2호 관련)
- '20.05. : 부당이득금 반환 청구 소송 1심 판결(기각, 공사 승소)
- '21.06. : 부당이득금 반환 청구 소송 2심 판결(기각, 공사 승소)
- '21.10. : 부당이득금 반환 청구 소송 3심 판결(기각, 공사 승소 확정)

나. 청원의 취지와 타당성 여부

- 청원에서 장원홈쇼핑은 2016년 1월 임대차계약 종료 후에도 임대료, (계약과 관계없는) 사용료 등을 납부하였고, 이후 미납은 부당이득금 반환 소송의 결과가 나올 때까지 납부를 보류한 것이므로 공사의 임대차계약 해제는 일방적이고 부당하다고 주장함.
- 임대차계약 종료 이후에도 임대료(2016년~2017년 6월)를 납부하였고, 공사가 2017년 7월부터 '계약과 관계없는 사용료' 명목으로 고지서를 발부하자 납부함.

- 반면, 공사는 장원홈쇼핑과의 임대차 관계는 이미 법원의 판단을 거쳐 종료된 사항이고(부당이득금반환소송), 사인 간의 권리관계에 해당되므로1), 「청원법」 제6조제5호2), 「서울특별시의회 청원 운영규칙」 제4조 제5호3) 등에 따라 불수리사항에 해당된다는 의견을 제시함.
- 공사는 장원홈쇼핑과의 임대차계약 관계가 공기업이 사경제의 주체로서 상대방과 대등한 지위에서 체결하는 사법상의 계약으로 사적 자치와 계약자유의 원칙 등 사법의 원리가 그대로 적용되는 사인 간의 권리관계에 해당된다고 봄.
- 더욱이, 장원홈쇼핑은 7억 4천 4백만원 부당이득금(2022년 5월 기준)을 체납하고 있어 이에 대한 청원 수리는 다른 임차인과의 형평성이나 공정성에 심각한 문제를 야기하고, 전체 시장관리에 악영향을 끼칠 우려가 있다고 주장함.
- 청원인들은 장원홈쇼핑이 점유하고 있는 간이매점 등에 대한 공사의 임대차계약 해지는 부당하므로 계약이 계속 유지되어야 한다고 주장하나, 이미 사법부의 판단을 받은 사항을 청원으로 다루는 것은 판결의 효력에 반함.

1) 대법원 2014.12.24. 선고 2010다83182판결

2) 제6조(청원 처리의 예외) 청원기관의 장은 청원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 처리를 하지 아니할 수 있다. 이 경우 사유를 청원인(제11조제3항에 따른 공동청원의 경우에는 대표자를 말한다)에게 알려야 한다.

5. 사인간의 권리관계 또는 개인의 사생활에 관한 사항

3) 제4조(불수리사항의 통지) 서울특별시의회의장(이하 "의장"이라 한다)은 청원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당될 경우에는 수리하지 아니한다. 이 경우 의장은 그 사유를 명시하여 소개위원과 청원인에게 통지하여야 한다.

5. 사인간의 권리관계 또는 개인의 사생활에 관한 사항인 경우

- 재판 중인 사항은 사법부의 독립성 보장을 위해 청원의 대상에서 제외되며⁴⁾, 확정된 판결은 당사자 간에 더 이상 다툴 수 없도록 형식적 확정력을 갖고 있으므로, 판결과 상반된 내용의 청원이 수리된다면 삼권분립 원칙에 위배됨.
- 따라서, 장원홈쇼핑은 시설현대화사업으로 철거 예정이고 법률적 판단이 끝난 시설에 대한 임대차계약의 유지를 고집하기 보다는 공사와 협의를 통해 새로운 수익시설로 임대차계약을 체결하여 경영을 활성화하는 등 별도의 대안을 상호 모색할 필요가 있음.

담당 조사관	연락처
김용우	02-2180-8062

4) 「청원법」 제6조(청원 처리의 예외) 청원기관의 장은 청원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 처리를 하지 아니할 수 있다. 이 경우 사유를 청원인(제11조제3항에 따른 공동청원의 경우에는 대표자를 말한다)에게 알려야 한다.

2. 감사·수사·재판·행정심판·조정·중재 등 다른 법령에 의한 조사·불복 또는 구제절차가 진행 중인 사항

「서울특별시의회 청원 운영규칙」 제4조(불수리사항의 통지) 서울특별시의회회의장(이하 "의장"이라 한다)은 청원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당될 경우에는 수리하지 아니한다. 이 경우 의장은 그 사유를 명시하여 소개의원과 청원인에게 통지하여야 한다.

1. 감사·수사·행정심판·조정·중재 등 다른 법령에 의한 조사·불복 또는 구제절차가 진행 중인 경우