

대전지방법원 논산지원 2020. 7. 23 선고 2019가단22282(본소), 2020가단11141(반소) 판결  
[임차권존재 확인 청구의 소 · 건물인도]

---

## 전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 한정민

피고(반소원고) B조합

소송대리인 법무법인 에스엔

담당변호사 김명환

변론 종결 2020. 6. 25.

판결 선고 2020. 7. 23.

## 주 문

1. 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에 논산시 C 지상 건물에 관하여 피고(반소원고)를 임대인, 원고(반소피고)를 임차인으로 하고, 임대차기간 2015. 7. 31.부터 2020.7. 30.까지, 보증금 5,000,000원 및 월차임 800,000원으로 하는 내용의 임대차계약관계가 존재함을 확인한다.
2. 원고(반소피고)는 2020. 7. 31.이 되면, 피고(반소원고)로부터 5,000,000원을 반환받음과 동시에 피고(반소원고)에게 논산시 C 지상 조립식경량철골조 칼라강판단층 사무실 80.64㎡를 인도하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.

4. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 각자 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

본소 : 주문과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게논산시 C 지상  
조립식경량철골조 칼라강판단층 사무실 80.64㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 인도하라.

## 이 유

본소, 반소를 함께 본다.

### 1. 기초사실

가. 원고는 2015. 7. 15. 소외 D와 사이에 이 사건 건물에 관하여 보증금 500만 원, 월차임 80만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2015. 7. 31.부터 2018. 7. 30.까지로 한임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 위 건물에서 'E편의점'이라는 상호로 영업을 하였다.

나. 피고는 2017. 1. 24. 소외 D으로부터 이 사건 건물을 매수하여 같은 해 2. 6. 소유권이전등기를 경료하였다.

다. 원고는 이 사건 임대차계약 기간이 만료되기 전인 2018. 4. 26. 피고에게 계약갱신 요청을 하였는데, 피고는 2018. 4. 19. 및 2018. 5. 31. 원고에게 재개발 및 재건축할 계획임을 이유로 계약갱신을 거절하면서 건물의 명도를 요청하였다.

라. 그런데 원고는 피고에게 이 사건 건물을 명도하지 않았고, 원고는 2019. 5. 22. 피고에게 다시 계약 갱신을 요청하는 내용증명을 발송하였는데, 피고는 2019. 5. 29. 원고에게 다시 재개발 및

재건축할 계획임을 이유로 갱신을 거절하면서 건물의 명도를 요청하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 갑 제6호증의 1, 2, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

### 가. 원고 주장

이 사건 임대차계약이 임대인에게 정당한 갱신 거절사유가 없어 갱신되어 왔고,상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차보호법'이라 한다)이 일부 개정되기까지 하여 원고는 피고에게 갱신을 요청할 권리가 있으므로, 피고와의 임대차계약이 존재함을 확인받고자 이 사건 본소로서 이를 구한다.

### 나. 피고 주장

이 사건 건물의 소유자이던 소외 D과 소외 F 사이에 2014. 4. 25. 이 사건 건물에 관한 임대차계약이 체결되었는데, 피고가 위 임대차계약상 임차인지위를 그대로 승계하여 2015. 7. 15. 이 사건 건물에 대한 임대차계약을 체결하였는바, 결국 이 사건 임대차계약은 위 선행임대차계약(이하 '이 사건 선행임대차계약'이라 한다)의 승계 계약으로써 2014. 4. 29.부터 임대차계약이 개시되어 구 상가임대차보호법에 따라 갱신요구권이 인정되는 5년인 2019. 4. 28. 종료되는 계약으로, 이때에 계약이 종료되었고, 나아가 상가임대차보호법 규정에 따라 건물이 노후, 훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는데 피고의 위와 같은 정당한 사유에 의한 갱신거절로 2019. 4. 28. 종료되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 건물을 명도할 의무가 있어서 이를 반소로서 구한다.

## 3. 본소 청구에 관한 판단

가. 살피건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 선행임대차계약의 계약 내용은 보증금 500만 원, 월 차임 60만 원, 존속기간 2014. 4. 29.부터 2016. 4. 28.까지인 사실, 이 사건 임대차계약은 보증금 500만 원, 월 차임 80만 원, 존속기간 2015. 7. 31.부터 2018. 7. 30.까지인 사실, 즉 이 사건 임대차계약이 승계계약이라면 종전 임대차계약의 차임 및 그 존속기간이 그대로

승계되어야 할 것인데, 차임이 변동되었고, 이 사건 임대차계약은 종전 선행 임대차계약의 기간 만료 이전에 새롭게 체결된 것인 점, 이 사건 임대차계약상 '임대보증금은 (전점주) F님 오백만원을 승계함'이라고 기재되어 있으나, 이는 당사자들 사이의 편의를 위해 임대차보증금을 서로 주고 받는 일 없이 종전 임대차보증금을 그대로 두는 것으로 간편하게 해결하였던 것으로 보이는 점, 피고 주장대로라면 종전 임차인이 임차하던 상가를 그대로 인수한 새로운 임차인은 상가임대차보호법에 의해 인정되는 총 계약기간에 종전 임차인의 임차기간까지 포함되어 결국 위 법상의 계약갱신요구권이 사실상 잠탈되는 효과가 발생하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 2015. 7. 31.부터 임대차기간이 시작되었다고 할 것이다.

따라서 이 사건 임대차계약대로 2018. 7. 30. 임대기간이 만료된다 할 것인데, 원고가 2018. 4. 26. 피고에게 계약갱신 요청을 하였고, 피고는 2018. 4. 19. 및 2018. 5.31. 원고에게 재개발 및 재건축할 계획임을 이유로 갱신을 거절하면서 건물의 명도를 요청하였으나 임대차계약 체결당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 건물의 철거나 재건축을 위해 계약갱신거절권이 인정될 터인데 위와 같은 조건을 구비하지 못하였고, 피고가 이후 주장하는 건물의 노후와는 이 사건 건물의 사용승인일, 내구 연한 등을 살필 때 안전사고의 우려가 있다고 보기 어려운 점에 비추어 보면 피고의 갱신 거절은 정당한 계약갱신거절사유에 해당하지 아니한다.

따라서 이 사건 임대차계약은 원고의 갱신 요구로 인하여 최초 체결된 2015. 7.31.부터 구 상가임대차보호법에 따라 5년을 초과하지 않는 범위 내인 2020. 7. 30.까지계약기간이 갱신되었다고 할 것이다.{원고는 2019. 7. 30.까지 갱신되었다고 주장하고, 2018. 4. 26.자 내용증명(갑4)에서도 기간을 2019. 7. 30.까지 갱신되기를 희망한다는 표시를 하였으나 이에 대해 피고가 동의하지 아니한 이상, 상가임대차보호법 제10조제3항에 의해 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보므로, 임대기간 역시 전 임대차와 동일하게 되어 갱신되는 임대기간 역시 3년이라 할것이다. 그런데 구 상가임대차보호법에서 보장하고 있는 최대 임대기간은 5년이고 피고가 갱신 거절 의사를 분명히 밝힌 이상 5년을 초과하지 않는 범위 내인 2020. 7. 30.까지 갱신되었다고 봄이 타당하다.}

결국 원고와 피고 사이의 이 사건 건물에 관한 임대차계약은 2020. 7. 30.까지 갱신되었다고 할 것이고, 피고가 이에 대해 다투고 있는 이상 원고는 위 임대차의 확인을 구할 이익이 있다 할 것이다.

#### **4. 반소청구에 관한 판단**

위에서 살핀 바와 같이, 이 사건 임대차계약이 2020. 7. 30.까지 존속하므로, 피고의 이 사건 건물 인도 청구는 이유 없으나, 피고는 이 사건 임대차계약의 갱신을 계속 거절해 왔고, 원고는 이 사건 건물의 인도를 거부하면서 권리금 회수의 기회를 주장하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 더는 갱신될 여지가 없이 2020. 7.30. 기간만료로 종료될 것으로 보이고, 원고가 인도를 거부하고 있는 이상 피고는 이 사건 건물의 인도를 미리 청구할 필요가 있다고 봄이 타당하다. 한편 원고가 피고에게 지급한 임대차보증금이 500만 원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 이 사건 임대차계약 종료일의 다음날인 2020. 7. 31.이 되면, 피고로부터 임대차보증금 500만 원을 반환받음과 동시에 피고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

#### **5. 결 론**

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 이정재