

창원지방법원 마산지원 2024. 3. 14 선고 2023가단272(본소), 2023가단103928(반소) 판결
[임차권존재 확인 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 경남 담당변호사 김용준

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 모든 담당변호사 권영준

변론 종결 2024. 2. 1.

판결 선고 2024. 3. 14.

주 문

- 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
- 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
- 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)와 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다.) 사이의 2021. 3. 4.자 임대차계약에 기하여 원고(반소피고)에게 별지 목록 제1항 기재 건물 부분에 관하여 보증금 1,000만 원, 임료 40만 원, 임차기간 2021. 3. 4.부터 2023. 3. 3.까지 24개월로 하는 임차권이

2025. 3. 3.까지 존재함을, 별지 목록 제2 내지 4항 기재 각 건물 부분에 관하여 보증금 500만 원, 임료 20만 원, 임차기간 2021. 3. 4.부터 2023. 3. 3.까지 24개월로 하는 임대권이 2025. 3. 3.까지 존재함을 각 확인한다.

반소: 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

피고는 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지의 소유자이자, 원고에 대한 임대인이고, 원고는 피고와 별지 목록 제1, 2항 기재 건물에 관하여 아래에서 살펴보는 바와 같이 임대차계약을 체결한 임차인이다.

나. 임대차계약의 체결

1) 원고와 피고는 2019. 2. 8. 및 2021. 3. 4. 별지 목록 중 순번 1, 2 기재 각 건물에 관하여 아래 표 기재와 같은 내용으로 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다.)을 각 체결하면서 임대차계약서를 작성하였다.

C동	10,000,000	500,000	2019. 3. 5.~2021. 3. 4.	1. C동 196.15㎡ 중 60㎡ ² 2. C동 뒤편 공터 가설건물 세워 사용 동의(갑 제1호증의 1)
C동 (D동 추가)	10,000,000	400,000 (200,000)	2019. 3. 5.~2021. 3. 4.	3. 차임 50만 원 중 10만 원은 공터 사용료 4. 2019. 2. 8. 계약체결 1. 2019. 2. 9. 계약서 다시 작성하였으나(갑 제1호증의 2), 계약체결일은 2019. 2. 8.로 하였음 2. D동 64㎡ ² 6개월 사용 추가(차임 20만 원으로 총 60만 원). 6개월 후에는 상호 협의
C동	10,000,000	400,000	2021. 3. 4.~2023. 3. 3.	2021. 3. 4. C동 180㎡ 중 60㎡에 대하여만(갑 제2호증의 1)
D동	5,000,000	200,000	2021. 3. 4.~2023. 3. 3.	2021. 3. 4. D동 60㎡(E 뒤편가게)에 대하여 추가 계약하기로 함

2) 원고는 2024. 2. 1. 변론종결일 현재 별지 목록 중 순번 1 내지 4항 기재 각 건물을 모두 점유하고 있다.

다. 원고의 임대차계약 갱신요구 및 피고의 갱신거절

1) 별지 목록 중 순번 1, 2, 기재 각 건물에 관한 이 사건 임대차계약은 2023. 3. 3. 기간이 만료될 예정이었다.

2) 위 임대차계약 만료일이 다가오자, 피고는 2023. 1. 11. 및 같은 달 13. 원고에게 ① 임대인의 동의 없이 인허가를 득하지 않은 불법 세차장 운영, ② 자동차 정비 및 부품보관 장소로 불법 증·개축 사용(50m²), ③ 구거부지 125m²를 철판을 덮어 차량진입로로 불법 사용 등의 이유를 들어 임대차 갱신거절의 통지를 하였다.

이에 원고는 2023. 1. 18. 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조에 의거하여 피고에게 임대차 갱신을 요구하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 생략, 이하 같다.), 을 제1 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 주장

원고는, 피고가 내세우는 임대차 갱신거절 사유는 존재하지 않거나 상가임대차법에 정한 정당한 사유에 해당하지 않으므로, 이 사건 각 임대차계약은 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보아야 함에도, 피고와 사이에 임대차계약의 종료 여부 및 임차권의 존부에 관하여 다툼이 있으므로, 원고로서는 피고에 대한 임차권의 존재 확인을 구할 법률상 이익이 있다고 주장한다.

나. 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절할 정당한 사유가 있는지 여부

1) 상가임대차법 관련 규정

제10조(계약갱신 요구 등)

① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013.8.13.>

1. 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다. <개정 2018.10.16.>

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다. <개정 2009.5.8.>

⑤ 제4항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.

2) 구체적인 판단 앞서 든 증거들에다가 을 제10 내지 16호증의 각 기재, 함안군수에 대한 사실조회 회신 결과에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 원고는 임대인의 동의 없이 이 사건 목적물의 현상을 변경하여 위법하게 사용함으로써 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하였고 그로 인하여 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있다고 보인다. 가사 이 사건 임대차계약 만료 전에 피고의 시정요구 및 이에 따른 복구 등 구체적인 조치가 이루어지지 않았다 하더라도 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하는 임대차계약관계는 이미 더 이상 유지하기 어려워 보이는데, 이러한 경우까지 임차인의 일방적인 의사에 따라 계약관계가 연장된다면 임차인의 보호를 위한 상가임대차법의 입법취지를 고려하더라도 부당한 결과를 초래한다 할 것이다 따라서 임대인인 피고에게는 상가임대차법 제10조 제1항 제8호에 따라 임차인인 원고에 대하여 임대차 갱신 요구를 거절할 수 있는 정당한 사유가 있다고 보이는바, 나머지 무단증축 등

갱신거절 사유에 관하여 살필 필요 없이 이 사건 임대차계약이 원고의 갱신 요구로 적법하게 갱신되었다는 원고의 주장은 이유 없다.

① 원고는 이 사건 건물에서 카센터영업과 더불어 폐수배출시설허가가 필요 없는 스팀세차만을 하고 있다고 주장하나, 실제로는 임대차기간 중에 관할 관청의 인·허가 없이 물세차 영업을 하고 있었고, 위 계약기간 만료 이후에도 위와 같은 영업을 계속하고 있는 것으로 보인다.

물세차 영업은 물환경보전법 및 같은 법 시행규칙에 정한 폐수배출시설로서 관계 법령에 따른 설치신고(허가)를, 하수도법에 따른 공공하수처리시설로 유입가능한 지 여부에 대한 확인 절차를, 건축법상 자동차관련시설로 관련 법령에 정한 용도변경허가절차를 각각 필요로 하고 있고, 만약 이러한 인·허가 절차를 거치지 않고 영업을 하게 되는 경우, 관련 행정청에 의하여 형사고발조치가 이루어지거나 각종 행정처분이 부과될 수 있다.

이와 같이 불법 세차장시설이 운영될 경우 수질오염으로 공공의 안전과 이익에 반할 뿐만 아니라, 각종 행정처분 등으로 인하여 건물소유자인 원고에게도 상당한 경제적 손실이 발생할 우려가 있다고 볼 수 있다.

② 원고는 2019. 3.경 이 사건 임대목적물에 입점할 때 기존의 입간판이 세워져 있었고, 구거에는 약 15m 정도의 덮개가 이미 설치되어 있어서 그 상태로 방치되어 있었으며, 미관상 좋지 않아 원고가 2021. 7.경 기존의 입간판을 제거하고 원고의 입간판을 세운 것이고, 길이 약 20m 정도의 구거 중 덮개가 설치되어 있지 않았던 부분은 추락 위험성 등을 방지하기 위하여 원고의 자비로 덮개를 설치한 것인데, 이로 인한 원상복구비용과 무단점용료는 200 ~ 300만 원 정도에 불과하여, 원고로서는 임차인의 의무를 현저히 위반하였다고 볼 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 2019. 3.경에 체결된 이 사건 임대차계약 전인 2018년도 로드뷰 사진에 의하면, 본래 이 사건 구거에는 보행자 등의 통행 안전을 확보하기 위한 그 주변에 안전가드레일이 설치되어 있었다가, 원고가 점유를 시작한 이후 촬영된 사진에 의하면 안전가드레일이 임의로 철거되고 구거에는 덮개가 설치되어 있는 모습이 확인되는데, 이는 보행자 등의 안전을 확보하기 위해서라기보다는 구거 방면으로 원고 영업장 차량 출입을 보다 원활하기 위하여 원고에 의하여 위와 같이 조치된 것으로 보일 뿐이다(다만, 불법 입간판 자체는 원고의 점유 이전에도 종전 점유자의 것이 설치되어 있었던

것으로 보인다.).

이와 관련하여 피고는 2023. 3. 20. 한국농어촌공사 함안지사장으로부터 토지소유자로서 농업생산기반시설물인 구거를 진출입로로 무단 사용하고 있고, 불법시설물인 광고 입간판 설치가 되어 있다는 이유로 농어촌정비법에 따라 불법시설물에 대한 원상복구 요청 및 구거 122㎡ 중 점유면적 70㎡에 대한 무단점용료(예상) 7,543,200원(원)의 사전통지를 받기도 하였다.

3. 반소에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 위 임대차계약의 만료일은 2023. 3. 4.이므로, 이 사건 건물에 관한 임대차계약은 피고의 계약갱신 거절권 행사로써 변론종결일 현재 임대차기간 도과로 종료되었다고 볼 수 있다. 따라서 원고는 피고에게 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로 별지 목록 기재 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사강세빈

별지