

청주지방법원 2016. 10. 19 선고 2016가단105176(본소), 2016가단106926(반소) 판결
[임차권존재 확인 청구의 소 · 건물인도 등]

재판경과

청주지방법원 2017. 3. 23 선고 2016나14110(본소), 2016나14127(반소) 판결

청주지방법원 2016. 10. 19 선고 2016가단105176 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)재단법인 청주교구교회유지재단

변론 종결 2016. 9. 21.

판결 선고 2016. 10. 19.

주 문

1. 원고(반소피고)는, 피고(반소원고)로부터 금 700,000,000원에서 2016. 6. 11.부터
별지목록 기재 건물의 인도 완료일까지 월 6,500,000원의 비율에 의한 금원을 공제한 나머지 금원을
지급받음과 동시에, 피고(반소원고)에게
가. 별지목록 기재 건물을 인도하고,
나. 별지목록 기재 건물에 관한 청주지방법원 2013. 6. 12. 접수 제78340호로 마친
전세권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 이 사건 본소 청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각기 각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 이를 10분하여 그 9는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다)와 피고(반소원고, 이하 피고라고 한다) 사이에 별지목록 기재 건물에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하고 월 차임 6,500,000원으로 하는 임대차계약관계가 존재함을 확인한다.

반소 : 원고는 피고로부터 700,000,000원에서 2016. 6. 11.부터 별지목록 기재 건물의 인도 완료일까지 월 11,770,000원의 비율에 의한 금원을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 피고에게 별지목록 기재 건물을 인도하고, 별지목록 기재 건물에 관한 청주지방법원 2013. 6. 12. 접수 제78340호로 마친 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 11. 28. 소외 B와 사이에 별지목록 기재 건물(이하 '이 사건 상가'라고 한다)에 관하여 임대차기간 2013. 4. 10.부터 2016. 4. 9.까지, 보증금 7억 원, 차임 650만 원으로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약(이하 '1차 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 소외 B는 1차 임대차계약 후 원고의 입주가 2개월가량 늦어지자 구두로 임대차기간을 2013. 6. 11.부터 2016. 6. 10.까지로 변경하기로 합의하고, 원고는 청주지방법원 2013. 6. 12. 접수 제78340호로 이 사건 상가에 관하여 전세금 7억 원, 존속기간 2013. 6. 11.부터 2016. 6.

10.까지로 하는 원고 명의의 전세권설정등기(이하 '이 사건 전세권설정등기'라고 한다)를 마쳤다.
다. 피고는 2014. 12. 26.경 B로부터 이 사건 상가를 증여받아 소유권이전등기를 마쳤고, 2015. 1. 9. 원고와 사이에 이 사건 상가에 관하여 차임과 보증금은 1차 임대차계약과 동일한 조건으로 하고, 임대차기간을 2015. 1. 9.부터 2016. 4. 9.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 특약으로 1차 임대차계약서상의 모든 권리 의무를 원고와 피고가 그대로 승계하기로 하되, 다만 1차 임대차계약서의 특약사항 중 임대료, 관리비, 부가가치세 등의 입금은행 계좌만 피고의 계좌로 변경하여 차임을 지급하기로 정하였다.

마. 피고는 2016. 1. 28. 원고에게 이 사건 임대차계약이 2016. 4. 9.에 종료됨을 통보하여 그 무렵 그 의사가 원고에게 도달하였고, 원고는 2016. 3. 7. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하는 내용증명우편을 발송하여 다음 날 피고에게 도달하였다.

바. 피고는 2016. 4. 5. 원고에게 2016. 4. 9.까지 임대료 30%를 인상하는 조건으로 이 사건 임대차계약을 갱신할지 여부를 알려달라는 내용의 내용증명우편을 발송하고 그 무렵 그 의사가 원고에게 도달하였고, 이에 원고는 종전과 동일한 조건의 임차권존재 확인을 구하는 이 사건 본소를 제기하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1호증의 1, 을 제2호증, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 주장의 요지

(1) 원고

이 사건 임대차계약은 1차 임대차계약과 별개의 새로운 계약으로서 2015. 1. 9. 체결되었다. 따라서 구 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것) 부칙 제2조에 따라 동법의 적용을 받는다. 원고는 구 상가건물임대차보호법에 따라 피고에게 이 사건 임대차계약의 계약갱신을 요구하였으므로 이 사건 임대차계약은 갱신되어 현재까지 존속하고 있다. 이에 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약관계가 존재한다는 확인을 구한다.

(2) 피고

이 사건 임대차계약은 원고와 피고가 1차 임대차계약의 권리와 의무를 그대로 승계하기로 하는 계약이다. 따라서 1차 임대차계약이 체결된 2012. 11. 28.에 시행되던 구 상가건물임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것)이나 민법이 적용될 수 있을 뿐, 구 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것)의 적용될 수 없다. 이 사건 임대차계약은 그 보증금액의 액수에 따라 구 상가건물임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것)의 적용을 받지 아니하므로 원고에게는 동법이 정한 계약갱신 요구권이 없다. 원고는 피고의 임대료 인상을 조건으로 하는 계약 갱신 청약에 대하여 임대료가 변동이 없는 이 사건 임대차계약의 확인을 구하는 이 사건 본소를 제기함으로써 거절의 의사를 명백히 하였으므로, 이 사건 임대차계약은 2016. 6. 10. 기간 만료로 종료되었다. 이에 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로 이 사건 상가의 인도와 이 사건 전세권설정등기의 말소절차의 이행을 구한다.

나. 관련 규정

구 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것)

제2조(적용범위)

③ 제1항 단서에도 불구하고 제10조 제1항, 제2항, 제3항 본문 및 제10조의2는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

제10조(계약갱신 요구 등)

① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. <이하 생략>

부칙

제2조(일반적 적용례)

이 법은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

구 상가건물임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정되기 전의 것)

제2조(적용범위)

① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차

목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.

구 상가건물임대차보호법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25036호로 개정되기 전의 것)

제2조(적용범위)

① 「상가건물 임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 보증금액"이라 함은 다음 각호의 구분에 의한 금액을 말한다.

4. 그 밖의 지역 : 1억5천만원

② 법 제2조제2항의 규정에 의하여 보증금외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월 단위의 차임액으로 한다.

③ 법 제2조제2항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이라 함은 1분의 100을 말한다.

다. 이 사건의 경우

(1) 상가건물임대차보호법의 적용 여부 상가건물 임대차보호법 제10조 제2항은 '임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있다'라고 규정하고 있는바, 위 법률규정의 문언 및 임차인의 계약갱신요구권을 전체 임대차 기간 5년의 범위 내에서 인정하게 된 입법 취지에 비추어 볼 때 '최초의 임대차 기간'이라 함은 위 법 시행 이후에 체결된 임대차계약에 있어서나 위 법 시행 이전에 체결되었다가 위 법 시행 이후에 갱신된 임대차계약에 있어서 모두 당해 상가건물에 관하여 최초로 체결된 임대차계약의 기간을 의미한다고 할 것이다(대법원 2006. 3. 23. 선고 2005다74320 판결 참조)

이 사건 임대차계약이 구 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것) 부칙 제2조에서 정한 "동법 시행 후 최초로 체결된 임대차계약이나 갱신되는 임대차계약"인지에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약은 1차 임대차계약과 이 사건 상가를 목적물로 하는 점에서

동일하고, 원고와 피고는 특약으로 1차 임대차계약상의 권리, 의무를 승계한다고 약정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약은 위 부칙 제2조에서 정한 이 사건 상가에 관하여 최초로 체결된 임대차계약이라거나 1차 임대차계약을 갱신하는 계약이라고 볼 수는 없어 동법이 적용되지 아니한다 할 것이다.

따라서 이 사건 임대차계약은 구 상가건물임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것)이 적용될 여지가 있다할 것이지만, 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금이 7억 원인 사실은 앞서 본 바와 같고 이는 구 상가건물임대차보호법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25036호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항 제4호에서 정한 보증금액을 초과함은 계산상 명백하므로 구 상가건물임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항에 따라 동법의 적용 대상도 아니다.

(2) 임대차계약의 종료 따라서 원고에게는 구 상가건물임대차보호법((2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것 및 2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것)에서 정한 계약갱신요구권이 없다.

원고와 피고가 1차 임대차계약상의 권리, 의무를 승계하기로 한 사실, 원고와 소외 B가 1차 임대차계약 이후 임대차기간을 2013. 6. 11.부터 2016. 6. 10.까지로 변경하기로 합의한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약의 종기는 2016. 6. 10.이다.

피고가 2016. 1. 28. 원고에게 이 사건 임대차계약이 2016. 4. 9.에 종료됨을 통보한 후 2016. 4. 5.경 원고에게 임대료를 인상하여 임대차계약을 체결하자는 의사를 표시한 이상 이 사건 임대차계약은 갱신됨이 없이 2016. 6. 10. 기간만료로 종료하였다.

(3) 원상회복의무의 발생 따라서 원고는 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로 피고가 구하는 바에 따라 피고로부터 보증금 7억 원에서 임대차 종료 다음날인 2016. 6. 11.부터 이 사건 상가의 인도 완료일까지 이 사건 임대차계약에서 정한 차임 상당인 월 650만 원의 비율에 의한 금원을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 상가를 인도하고 이 사건 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

피고는 보증금 7억 원에서 차임 상당의 월 11,770,000원의 비율에 의한 금원을 공제하여야 한다고

주장하므로 살피건대, 이 법원의 C에 대한 임료감정촉탁결과에 의하면 이 사건 상가에 대한 2016. 6. 11.부터 2016. 8. 10.까지의 월 임료가 11,770,000원인 사실은 인정되지만, 이는 보증금 없는 경우의 월 임료를 감정한 것으로서 이 사건 상가에 대한 임대차보증금 7억 원이 있는 이 사건에 적용하기에는 적당하지 아니하다 할 것이고, 달리 월 차임을 산정할 근거가 없으므로 이 사건 임대차계약에서 정한 월 차임인 650만 원이 공제될 액수로 봄이 상당하다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 이 사건 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이현우

별지