

인천지방법원 부천지원 2017. 10. 13 선고 2016가단118167 판결 [임차권확인청구]

전 문

원고 A

피고 B

변론종결 2017. 8. 25.

판결선고 2017. 10. 13

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고와 피고 사이에 부천시 오정구 C 대 776.5㎡ 지상 건물에 관하여 임대보증금 1억 원, 월차임 800만 원, 임차기간 2017. 3. 31.부터 2021. 3. 30.까지인 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증, 갑 제2호증, 을 제1호증, 을 제2호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있다.

가. 원고는 2015. 12. 30. 피고와 사이에 피고 소유의 부천시 오정구 C 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 기간은 2016. 1. 4.부터 2017. 3. 30.까지, 보증금은 100,000,000원, 차임은 월 8,000,000원(부가가치세 별도)으로 하되 매월 5일 후불로 지급하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 피고에게 부가가치세를 포함하여 차임으로 2016. 2. 11. 2,800,000원 및 6,000,000원, 2016. 3. 28. 8,800,000원, 2016. 7. 13. 17,600,000원 합계 35,200,000원을 송금하였고, 피고는 2016. 8. 7. 오전경 원고에게 구두로 3기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통보를 한 다음 같은 날 09 : 24경 원고에게 다시 같은 취지의 휴대전화 문자메세지를 보냈고(이하 합하여 '이 사건 해지통지'라고 한다), 원고는 위 문자메세지를 받은 다음 같은 날 22 : 09경 원고에게 차임 8,800,000원을 송금하였다.

2. 주장 및 판단

가. 주장

원고는, 이 사건 2017. 3. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달로서 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하였으므로, 이 사건 임대차계약은 2021. 3. 30.까지 연장되었다고 주장하면서 이 사건 소로서 그 확인을 구하고 있고, 이에 대하여 피고는, 이 사건 임대차계약은 이 사건 해지통지로 적법하게 해지되었다고 주장한다.

나. 판단

살피건대, 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고가 2016. 7. 13.까지 피고에게 지급한 차임 합계

35,200,000원은 2016. 1. 5.부터 2016. 5. 4.까지의 4개월간의 차임 35,200,000원(= 부가가치세 포함 월 8,800,000원 x 4개월)에 충당되었으므로, 원고는 2016. 8. 7. 기준으로 지급시기가 도래한 2016. 5. 4.부터 2016. 8. 4.까지의 3기의 차임을 미지급하였다고 할 것이고, 차임연체로 인한 임대차계약의 해지는 의사표시의 도달 즉시 그 효력이 발생하므로, 이 사건 해지통보로 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

따라서 이와 다른 전제에서 이 사건 임대차계약이 유효함을 전제로 그 갱신의 확인을 구하는 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(피고가 원고 등을 상대로 이 법원 2016가단117478호로 이 사건 임대차계약의 해지를 원인으로 하여 이 사건 건물의 인도를 구하는 소송을 계속하고 있으나, 원고는 이 사건 소송에서 이 사건 임대차계약의 존속만이 아니라 그 갱신에 대한 확인까지 구하고 있고, 위 인도소송에서 이 사건 임대차계약이 해지되지 않았다고 하여 청구가 기각된다고 하더라도 원고가 이 사건에서 주장하는 갱신여부에 관한 원고의 법적 지위의 불안·위험이 제거되는 것은 아니므로, 이 사건 소는 확인의 이익이 있다고 할 것이다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 홍준서