

창원지방법원 진주지원 2022. 3. 22 선고 2021가단44141 판결 [임차권존재확인]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 해송 담당변호사 이송헌

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 노경환

변 론 종 결 2022. 2. 8.

판 결 선 고 2022. 3. 22.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 1,500,000원, 임대차기간 2022. 3. 24.부터 2024. 3. 23.까지로 하는 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 부동산(이하 “이 사건 건물”이라고 한다)에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 1,500,000원, 임대차기간 2016. 3. 24.부터 2026. 3. 23.까지로 하는 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 3. 4. C으로부터 이 사건 건물을 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 1,500,000원, 임대차기간 2016. 3. 24.부터 2018. 3. 23.까지 2년간으로 정하여 임차하였다.
나. 피고는 2021. 10. 21. C으로부터 이 사건 건물을 매수하고 2021. 10. 22. 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 쌍방 주장의 요지

원고는 이 사건 소장 송달로써 갱신요구권을 행사하였으므로 2026. 3. 23.까지 이 사건 건물을 임차할 권리가 있다고 주장한다. 이에 대하여 피고는 상가임대차보호법 제10조 제1항 제7호의 사유가 있으므로 갱신을 거절한다고 주장한다.

3. 판단

가. 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다(상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 본문). 그러나 임대인이 ① 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우, ② 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우, ③ 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 중 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우에는 그러하지 아니하다(같은 항 단서 제7호).

나. 살피건대, 이 사건 건물에 관한 임대차계약은 최초의 기간이 만료된 2018. 3. 23.부터 매년 동일한 조건으로 갱신된 것으로 간주되고(같은 법 제10조 제4항 참조), 계약 갱신의 의사표시가 포함된 이 사건 소장이 2021. 11. 10. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 원고의 임대차계약 갱신요구권은 법률이 정한 기간 내에 적법하게 행사되었다.

다. 한편, ① 임대차계약 체결 당시 소유자였던 C이 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는

재건축 계획을 원고에게 구체적으로 고지하였다거나 ② 이 사건 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있다거나 ③ 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 것이라고 볼 증거는 없으므로, 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

라. 나아가 살피건대, 갱신요구에 의하여 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 간주되므로(같은 법 제10조 제3항 본문), 원고의 요구에 의하여 갱신되는 임대차는 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 1,500,000원, 임대차기간 2022. 3. 24.부터 2024. 3. 23.까지 2년간의 조건으로 계약된 것으로 보아야 한다(원고는 같은 법 제10조 제2항, 제1항에 따라 2024. 3. 23.으로부터 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 다시 계약갱신을 요구할 수 있을 것이다).

4. 결론

그렇다면, 원고에게는 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 1,500,000원, 임대차기간 2022. 3. 24.부터 2024. 3. 23.까지로 하는 임차권이 있고, 피고가 그 존재를 다투는 이상 확인의 이익도 있으므로, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 소송비용의 부담에 관하여는 민사소송법 제101조 단서를 적용하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이재욱