

부산지방법원 2024. 11. 26 선고 2024가단4038 판결 [건물명도]

전 문

원고A

피고B

변론 종결2024. 11. 12.

판결 선고2024. 11. 26.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 1층 100.62㎡를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 기재 부동산의 소유자로, 2017. 6. 2. 피고에게 위 부동산 중 1층 100.62㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 임대차보증금 2,000만 원, 월 차임 130만 원,

임대차기간 2017. 6. 2.부터 2019. 6. 1.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 피고는 2019. 6. 이 사건 임대차계약상 차임을 월 20만 원 인상하여 이 사건 임대차계약을 갱신하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

피고는 이 사건 임대차계약 기간이 종료되었음에도 원고에게 이 사건 부동산을 인도하지 않고 있다. 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 이미 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도하여야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라고 한다) 제10조 제1항은 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구하면 제1항 단서에서 정하는 사유가 없는 한 갱신을 거절하지 못한다고 규정하고, 같은 조 제3항은 규정에서 갱신요구권에 관하여 전 임대차와 같은 조건(다만 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다)으로 다시 계약된 것으로 보도록 정하고 있다. 한편 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것을 말하고, 위 법률로 개정되어 같은 날부터 시행된 상가임대차법을 '개정 상가임대차법'이라고 한다) 제10조 제2항은 갱신요구권은 최초 임대차기간을 포함하여 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있다고 정하였는데, 개정 상가임대차법 제10조 제2항은 이에 대해 10년을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있다고 정하고, 그 부칙 제2조는 "제10조 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다."라고 정하고 있다.

위 규정들의 문구, 내용과 체계에 비추어 보면, 개정 상가임대차법 부칙 제2조의 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'는 개정 상가임대차법이 시행되는 2018. 10. 16. 이후 처음으로 체결된 임대차 또는 2018. 10. 16. 이전에 체결되었지만 2018. 10. 16. 이후 그 이전에 인정되던

계약 갱신 사유에 따라 갱신되는 임대차를 가리킨다고 보아야 한다(대법원 2020. 11. 5. 선고 2020다241017 판결 등 참조).

나. 판단

1) 원고와 피고 사이의 이 사건 임대차계약은 2017. 6. 2. 최초 체결되었으나, 2019. 6.경 월 차임을 20만 원 인상하여 갱신되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약에는 개정 상가임대차법이 적용되는바, 의무임대차기간은 최초 임대차계약일인 2017. 6. 2.로부터 10년이라고 할 것이다.

2) 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었는지에 관하여 보건대, 갑 제2, 3호증, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고는 2024. 4. 2. 피고에게 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었으므로 이 사건 부동산을 2024. 5. 11.까지 인도하여 달라는 내용의 내용증명우편을 발송한 사실, ② 이에 대하여 피고는 2024. 4. 8. 원고에게, 이 사건 임대차계약은 개정 상가임대차법이 시행된 2018. 10. 16. 이후에 갱신되었으므로 최초 계약 체결일인 2017. 6. 2.로부터 10년이 되는 2017. 6. 1.까지 갱신을 요구할 수 있다는 취지의 답변을 내용증명우편으로 발송한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2019. 6.경 갱신된 이후 기존 임대차와 동일한 조건으로 묵시적으로 갱신되어 왔고, 2023. 6.경 갱신된 임대차계약의 만료일인 2024. 6. 1.(개정 상가임대차보호법 제10조 제4항에 따라 갱신되는 임대차계약의 존속기간은 1년이 된다)로부터 6개월 전부터 1개월 전 사이인 2024. 4. 8. 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약을 갱신하겠다는 요구를 하였으므로, 임대인인 원고는 의무임대차기간 내에 이루어진 피고의 갱신 요구를 정당한 사유 없이 거절하지 못한다고 할 것이다.

따라서 이 사건 임대차계약은 임차인인 피고의 요구에 따라 2024. 6.경 갱신되었다 할 것이므로, 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었음을 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사반호림

별지