

서울중앙지방법원 2024. 10. 31 선고 2024가단5193263 판결 [건물명도 등]

전 문

원고1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 창천

담당변호사 윤제선, 정재윤, 신희원

피고C

변론 종결2024. 9. 5.

판결 선고2024. 10. 31.

주 문

- 원고들의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들로부터 10,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2020. 3. 17. 소외 D, E과 사이에, 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차기간 2020. 4. 20.부터 2022. 4. 19.까지, 임대차보증금 10,000,000원, 월차임 800,000원, 차임 지급 시기는 매월 20일로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 전 임대차계약'이라 한다).

나. 원고들은 2022. 3. 27. 위 D, E과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 12억 원으로 하는 매매계약을 체결하였고, 이 사건 부동산에 관하여 원고 A은 서울중앙지방법원 등기국 2022. 5. 2. 접수 제65237호로, 원고 B은 서울중앙지방법원 등기국 2022. 5. 2. 접수 제65238호로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이후 원고들은 2022. 5. 17. 피고와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차기간 2022. 5. 20.부터 2024. 5. 19.까지, 임대차보증금 10,000,000원, 월차임 800,000원, 차임 지급 시기는 매월 20일로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

당시 피고는 원고들과 이 사건 임대차계약을 체결하면서 아래와 같이 이 사건 임대차계약은 임차인의 계약갱신요구권을 사용한 재계약이고, 상호 합의하에 계약기간 종료후 더 이상의 연장계약은 하지 않기로 한다는 취지의 특약을 하였다.

DOCUMENT: 갑 제2호증의3 부동산임대차계약서 중 특약 부분 발췌(이미지 생략)

라. 원고 A은 2024. 3. 7.경 피고에게 '임대차계약을 갱신하지 않겠다'는 취지의 문자메시지를 보냄과 아울러 그 무렵 피고와 같은 취지의 전화통화를 하였고, 이에 피고는 "2년간 더 현 월세로 있다가 이사하기로 하였다"라고 답하며 이 사건 임대차계약의 계약기간이 종료되더라도 원고들에게 이 사건 부동산을 인도하지 않겠다는 의사를 밝혔다.

마. 이에 원고들은 피고를 상대로 이 사건 소의 제기에 이르렀다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1 내지 3, 갑 제3호증, 을 제1호증의 1 내지 3의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고들

피고는 2020. 3. 17. D, E과 처음 이 사건 전 임대차계약을 체결하였고 2022. 5. 17. 위 전

임대차계약의 갱신계약인 이 사건 임대차계약을 체결하면서 주택임대차법상 갱신요구권을 1회 행사하였으므로, 원고는 더 이상 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구할 권리가 없을 뿐 아니라, 이 사건 임대차계약 특약에서는 '상호 합의하에 계약기간 종료 후 더 이상의 연장계약은 안하기로 한다'고 약정하였고, 원고 A은 임대인으로서 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간 내인 2024. 3. 7.경 피고에게 '임대차계약을 갱신하지 않겠다'는 취지의 문자메시지 및 통화를 하여 임대차계약의 갱신거절 의사표시를 분명히 하였으므로 더 이상 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신될 여지도 없다. 따라서 이 사건 임대차계약은 계약상 임대차계약 기간의 종기인 2024. 5. 19.경 종료되었으므로 피고는 원고들로부터 이 사건 임대차계약상 보증금 10,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고

1) 이 사건 전 임대차계약의 임대차기간은 2020. 4. 20.부터 2022. 4. 19.까지로 정했고, 이 기간 내에 피고는 전 임대인에게 주택임대차보호법에 따른 계약갱신청구권을 행사한 적이 없다. 원고들이 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결한 날은 2022. 3. 27.이므로 이 사건 전 임대차계약의 '임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간'에 해당하지 않아 피고가 계약갱신청구권을 행사할 수도 없었다. 또한, 원고들과 피고와의 이 사건 임대차계약의 임대차기간은 2022. 5. 20.부터 2024. 5. 19.까지로 전혀 새로운 임대차계약이므로 당시 계약갱신청구권을 행사한다고 하는 것도 성립할 수 없다.

2) 공유자가 공유물을 타인에게 임대하는 행위 및 그 임대차계약을 해지하는 행위는 공유물의 관리행위에 해당하므로 민법 제265조 본문에 의하여 공유자의 지분의 과반수로서 결정하여야 하고(대법원 1962. 4. 4. 선고 62다1 판결 등 참조), 이 사건 부동산의 공유자이자 임대인 중 1인인 원고 A이 주택임대차보호법 제6조의3에 의하여 임차인에게 갱신 거절의 통지를 하는 행위는 실질적으로 임대차계약의 해지와 같이 공유물의 임대차를 종료시키는 것이므로, 공유물의 관리행위에 해당하고, 따라서 공유자의 지분의 과반수로서 결정하여야 하는데(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다37905 판결 참조), 원고 A은 이 사건 부동산의 1/2 지분권자에 불과하고 위 갱신거절에 관하여 나머지 1/2 지분권자인 원고 B이 동의하였음을 인정할 증거가 없으므로 원고의 갱신거절의 의사표시가

유효하다고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약이 피고의 갱신요구권 행사에 의한 것인지 여부

1) 주택임대차보호법 제6조 제1항은 "임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(갱신거절)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다."고, 제2항은 "제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다."고 규정하고 있다. 따라서 앞서 본 바에 의하면, 이 사건 전 임대차계약의 임대차기간은 2020. 4. 20.부터 2022. 4. 19.까지이므로, 위 임대차기간 만료 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임대인측인 D, E으로부터 갱신거절의 통지를 하였거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하였음을 인정할 증거가 없는 이 사건에서 이 사건 전 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었고, 따라서 그 임대차기간은 2024. 4. 19.까지 2년 연장되는 것으로 간주된다.

2) 그런데 이러한 상황에서 원고들은 2022. 3. 27.경 전 임대인인 D, E과 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하고, 2022. 5. 2.경 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 후 임대인의 지위에서 2022. 5. 17. 피고와 전 임대차계약과 동일한 조건으로 하되 임대차기간만 2022. 5. 20.부터 2024. 5. 19.까지로 하는 임대차계약을 체결하였고, 이 사건 임대차계약서에 특약사항으로 이 사건 임대차계약은 전 임대차계약에 이은 재계약이고 임차인의 계약갱신요구권을 행사하여 체결되는 것이라는 취지를 명시하였다.

살피건대, 임차인이 주택임대차법 제6조의3 제1항에 따라 임대차계약의 갱신을 요구하면 임대인에게 갱신거절 사유가 존재하지 않는 한 임대인에게 갱신요구가 도달한 때 갱신의 효력이 발생하므로(대법원 2024. 1. 11. 선고 2023다258672 판결 참조), 계약갱신요구권은 주택임대차법 제6조 제1항의 기간 내에 적법하게 행사될 경우 일방적으로 임대차계약 기간 만료 후 2년간 계약을 갱신시킬 수 있는 형성권에 해당한다. 그런데 이 사건 임대차계약은 이미 묵시적 갱신에 의하여 그 임대차기간이 2024. 4. 19.까지 연장된 상태에서 원고들과 피고와의 합의에 따라 다시 전

임대차계약을 이은 갱신계약이라고 할 수 있으나, 주택임대차보호법에서 보장하는 형성권의 일종인 갱신요구권의 행사에 따라 성립된 계약이라고 볼 수는 없을 것이다. 따라서 피고가 이 사건 임대차계약을 체결하면서 계약갱신요구권을 1회 행사하여 더 이상 이를 행사할 수 없다는 원고들의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

3) 한편, 원고들은 피고가 이 사건 임대차계약을 체결하면서 임대차계약기간이 지나면 더 이상의 연장계약을 안 하기로 하고, 갱신요권을 행사한다는 점을 명시하는 특약을 하여 주택임대차보호법이 보장한 갱신요구권을 포기하였다는 취지로 주장하는 듯 하나, 위와 같은 취지의 약정이 주택임대차보호법이 보장한 갱신요구권을 포기하는 취지라면 이는 같은 법 제10조(이 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다)에 의하여 그 효력이 없으므로, 원고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

4) 결국, 피고는 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 종료되기 6개월 전부터 2개월 전까지 주택임대차보호법에 따른 계약갱신요구권을 행사할 수 있다고 할 것인바, 피고가 그 기간 내인 2024.

3. 7.경 원고 A로부터 '임대차계약을 갱신하지 않겠다'는 취지의 통보를 받고 "2년간 더 현 월세로 있다가 이사하기로 하였다"라고 답함으로써 위 계약갱신요구권을 적법하게 행사하였다 할 것이므로, 이 사건 임대차계약은 동일한 조건으로 갱신되었다 할 것이다. 따라서 그 임대차기간은 2026. 5. 19.까지 연장되었다 할 것이어서 이와 달리 이 사건 임대차계약이 2024. 5. 19. 종료되었음을 전제로 하는 원고들의 이 사건 청구원인 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사이회기

별지