

대법원 2014. 7. 24 선고 2012다58975 판결 [건물명도] [미간행]

판 시 사 항

상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차에도 민법 제640조에서 정한 계약해지
규정이 적용되는지 여부(적극)

참 조 조 문

상가건물 임대차보호법 제10조 제1항, 민법 제640조

따 름 판 례

대법원 2021. 5. 13 선고 2020다255429 판결

전 문

【원고, 피상고인】 주식회사 풍▽개발

【피고, 상고인】 피고

【원심판결】 인천지법 2012. 6. 13. 선고 2011나22894 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1, 2, 3, 5점에 대하여

피고의 이 부분 각 상고이유는 사실심인 원심의 전권에 속하는 증거의 취사선택과 사실의 인정을 비난하는 것에 불과하거나, 원심판결의 어떤 점이 법령에 어떻게 위반되었는지에 관한 구체적이고 명시적인 상고이유 기재가 없으므로, 적법한 상고이유가 되지 못한다.

2. 상고이유 제4점에 대하여

상가건물 임대차보호법은 상가건물 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정하여 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 하고 있으므로, 상가건물의 임대차에 관하여 위 법이 규정하고 있는 사항에 대하여는 민법의 적용이 배제된다.

그런데 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항은 “임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.”고 규정하면서, 예외 사유의 하나로 제1호에서 ‘임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우’를 들고 있다. 위 규정의 취지는 상가건물의 임차인에게 계약갱신요구권을 부여하여 권리금이나 시설투자비용을 회수할 수 있도록 임차권의 존속을 보장하되, 임차인이 종전 임대차의 존속 중에 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우에는 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하는 임대차계약관계를 더 이상 유지하기 어려우므로, 임대인이 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있도록

함으로써 그러한 경우에도 임차인의 일방적 의사에 의하여 계약관계가 연장되는 것을 허용하지 아니한다는 것이다.

한편 민법 제640조는 “건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다”고 규정하고 있는데, 이는 차임의 연체를 이유로 임대인이 계약을 해지할 수 있는 근거를 명문화함으로써 임차인에게 차임지급의무의 성실한 이행을 요구하는 데 그 취지가 있으므로(대법원 1962. 10. 11. 선고 62다496 판결 참조), 임대인은 임대차기간이 만료되기 전이라도 해지권을 행사하여 신뢰를 상실한 임차인과 사이의 계약관계를 더 이상 유지하지 않고 곧바로 계약관계를 해소할 수 있다.

이와 같이 상가건물 임대차보호법에서 정한 임대인의 갱신요구거절권은 계약해지권과 그 행사시기, 효과 등이 서로 다를 뿐만 아니라, 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항이 민법 제640조에서 정한 계약해지에 관하여 별도로 규정하고 있지 아니하므로, 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제1호가 민법 제640조에 대한 특례에 해당한다고 할 수 없다.

그러므로 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차에도 민법 제640조가 적용되고, 상가건물의 임대인이더라도 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 이르는 때에는 임대차계약을 해지할 수 있다고 할 것이다.

원심은 피고의 차임연체액이 2기의 차임액에 이르렀으므로 이 사건 임대차계약이 원고의 해지권 행사로 인하여 적법하게 해지되었다고 판단하였는바, 원심의 위와 같은 판단은 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같은 상가건물 임대차계약의 해지에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 조희대(재판장) 양창수 고영한(주심) 김창석