

인천지방법원 2016. 1. 22 선고 2015가단210049 판결 [임차권확인]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 12. 11.

판결 선고 2016. 1. 22.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

별지 '부동산의 표시' 기재 부동산에 관하여 2014. 11. 29.자 원고와 피고 사이의 임대차계약에 기한 임대차기간 2015. 2. 3.부터 1년, 임대차보증금 30,000,000원, 차임 월 1,000,000원으로 정한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. C는 2013. 12. 31. 피고에게 별지 '부동산의 표시' 기재 부동산(이하 '이 사건 상가'라 한다)을 임대차보증금 2,500만 원, 월 차임 100만 원, 임대차기간 2014. 2. 3.부터 2015. 2. 12.까지로 정하여 임대하였는데(이하 '이 사건 제1임대차'라 한다), 당시 "계약기간 종료 후 1년까지 더 보장한다. 단, 연장시 보증금은 500만 원 증액하며, 임차료는 시장상황을 감안하여 쌍방 협의로 결정한다."라고 특약하였다(이하 '이 사건 특약'이라 한다).

나. C는 2014. 9. 19. 원고에게 이 사건 상가를 매도하였고, 이 사건 상가에 관하여는 2014. 10. 30. 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 피고는 2014. 11. 29. 새로운 소유자인 원고와 사이에 이 사건 제1임대차계약 조건을 승계하는 내용, 즉 임대차보증금, 월 차임, 계약기간을 이 사건 제1임대차계약과 동일하게 한 새로운 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 제2임대차'라 한다).

라. 원고는 2015. 2. 26. 피고에게 추가 임대차보증금 500만 원을 송금하였으나, 피고와 사이에 현재까지 이 사건 상가에 대한 임대료에 대해 합의를 이루지 못하고 있다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 주장

1) 원고의 주장 이 사건 제2임대차계약은 이 사건 제1임대차계약을 승계한 것으로, 이 사건 제1임대차계약에 의할 때 이 사건 상가에 대한 임대차기간은 2016. 2. 2.까지이며, 피고가 이 사건 제2임대차계약에 대한 해지 통보를 한 이상 청구취지 기재와 같은 내용의 임차권 존재의 확인을 구할 이익이 있다.

2) 피고의 주장 이 사건 제2임대차계약은 특약 내용에 비추어 2015. 2. 2. 계약기간 만료로 종료하였고, 원고 주장과 같은 내용의 임대차계약에 대한 재계약 합의가 없으므로 그와 같은 임차권이 원고에게 존재하지 아니한다.

나. 판단

위 기초사실 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 제1임대차 및

제2임대차가 임대차계약기간을 명시적으로 2015. 2. 2.까지로 특정한 점, 이 사건 특약은 위 계약기간 종료 후 재계약을 통해 최소 1년간은 더 영업을 보장하겠다는 취지의 문구로 이해되는 점, 그럼에도 달리 원고와 피고 사이에 임대차계약에 있어 중요한 사항인 월 임료에 대해 합의가 전혀 이루어지고 있지 못한 점 등을 참작하면, 청구취지 기재와 같은 내용의 임대차계약이 원고와 피고 사이에 체결되었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 청구원인 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각한다.

판사김희수

별지