

대법원 2020. 11. 5 선고 2020다241017 판결 [건물명도(인도)] [공2020하, 2293]

판시사항

[1] 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 상가건물 임대차보호법 부칙 제2조에서 정한 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'의 의미 및 개정 법률 시행 후에 개정 전 법률에 따른 의무임대차기간이 경과하여 임대차가 갱신되지 않고 기간만료 등으로 종료된 경우가 이에 포함되는지 여부(소극)

[2] 상가건물의 임대인인 甲이 임차인인 乙과의 합의에 따라 총 7년으로 연장된 임대차기간이 만료되기 3개월 전 乙에게 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통보하자 乙이 임대차계약의 갱신을 요구한 사안에서, 위 임대차계약은 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 상가건물 임대차보호법 시행 이후에 기간만료로 종료되어 갱신되지 않았으므로 乙은 임대차계약에 적용되는 의무임대차기간이 10년이라는 이유로 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없다고 한 사례

판결요지

[1] 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라고 한다)은 제10조 제1항과 제3항의 규정에서 갱신요구권에 관하여 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구하면 제1항 단서에서 정하는 사유가 없는 한 갱신을 거절하지 못하고, 전 임대차와

같은 조건으로 다시 계약된 것으로 보도록 정하고 있다. 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것)을 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 문언, 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. 따라서 개정 법률 시행 후에 개정 전 법률에 따른 의무임대차기간이 경과하여 임대차가 갱신되지 않고 기간만료 등으로 종료된 경우는 이에 포함되지 않는다.

[2] 상가건물의 임대인인 甲이 임차인인 乙과의 합의에 따라 총 7년으로 연장된 임대차기간이 만료되기 3개월 전 乙에게 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통보하자 乙이 임대차계약의 갱신을 요구한 사안에서, 임대차계약 체결 당시 임차인의 갱신요구권이 인정되는 의무임대차기간은 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조 제2항에 따라 5년인데, 乙이 임대차 갱신을 요구한 때에는 이미 의무임대차기간 5년을 경과하였으므로 위 임대차계약은 甲의 적법한 갱신거절 통지로 인하여 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 상가건물 임대차보호법(이하 '개정 상가임대차법'이라고 한다) 시행 이후에 기간만료로 종료되어 갱신되지 않았고, 따라서 위 임대차계약에는 개정 상가임대차법 제10조 제2항이 적용되지 않기 때문에 乙은 임대차계약에 적용되는 의무임대차기간이 10년이라는 이유로 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없다고 한 사례.

참 조 조 문

[1] 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항, 제2항, 제3항, 부칙(2018. 10. 16.) 제2조, 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조 제2항 / [2] 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항, 제2항, 제3항, 부칙(2018. 10. 16.) 제2조, 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조 제2항

재 판 경 과

대법원 2020. 11. 5 선고 2020다241017 판결

대구지방법원 2020. 6. 10 선고 2020나302583 판결

대구지방법원 의성지원 2020. 2. 5 선고 2019가단10882 판결

따 릇 판 례

헌법재판소 2021. 10. 28 자 2019헌마106, 1049 결정

전 문

【원고, 피상고인】 원고

【피고, 상고인】 피고

【원심판결】대구지법 2020. 6. 10. 선고 2020나302583 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법'이라고 한다)은 제10조 제1항과 제3항의 규정에서 갱신요구권에 관하여 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구하면 제1항 단서에서 정하는 사유가 없는 한 갱신을 거절하지 못하고, 전 임대차와 같은 조건으로 다시 계약된 것으로 보도록 정하고 있다. 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것)을 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 문언, 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. 따라서 개정 법률 시행 후에 개정 전 법률에 따른 의무임대차기간이 경과하여 임대차가 갱신되지 않고 기간만료 등으로 종료된 경우는

이에 포함되지 않는다.

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2012. 7. 20. 피고에게 차임을 연 250만 원으로 정하여 이 사건 건물을 임대하였다.

나. 피고는 2012. 8. 28. 사업자등록을 마친 후 이 사건 건물에서 참기름 등 제조업을 하여 왔다.

다. 원고는 2014. 7. 30. 피고와 이 사건 임대차계약의 차임을 연 300만 원으로 증액하고 임대차기간을 2019. 7. 20.까지 연장하기로 합의하였고, 이러한 내용을 반영한 임대차계약서를 작성하였다.

라. 원고는 2019. 4. 6. 피고에게 이 사건 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통보하였고, 같은 날 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하였다.

3. 이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 임대차계약 체결 당시 임차인의 갱신요구권이 인정되는 의무임대차기간은 구 상가건물 임대차보호법 제10조 제2항에 따라 5년인데, 피고가 2019. 4. 6. 원고에게 이 사건 임대차의 갱신을 요구한 때에는 2012. 7. 20.부터 시작된 이 사건 임대차계약의 기간이 이미 위 의무임대차기간 5년을 경과하였으므로 이 사건 임대차계약은 원고의 적법한 갱신거절 통지로 인하여 개정 상가임대차법 시행 이후인 2019. 7. 20. 기간만료로 종료되어 갱신되지 않았다. 따라서 이 사건 임대차계약에는 2018. 10. 16.부터 시행된 개정 상가임대차법 제10조 제2항이 적용되지 않기 때문에 피고는 이 사건 임대차계약에 적용되는 의무임대차기간이 10년이라는 이유로 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없다.

원심은 판시와 같은 이유로 개정 상가임대차법이 시행되는 2018. 10. 16. 이후 이미 이 사건 임대차계약의 기간이 의무임대차기간인 5년을 경과하여 피고는 더 이상 이 사건 임대차계약의 갱신을

요구할 수 없고 그에 따라 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료되어 갱신되지 않았으므로 개정 상가임대차법 제10조 제2항이 적용되지 않는다고 판단하였다. 이러한 원심판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 채증법칙 위반이나 사실오인, 상가임대차법의 적용 범위에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

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

대법관 김선수(재판장) 이기택(주심) 박정화 이흥구