

의정부지방법원 고양지원 2024. 7. 26 선고 2024가단1333 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2024. 6. 21.

판 결 선 고 2024. 7. 26.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 5,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 건물을 명도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 2. 22. 피고에게 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 임대차보증금 500만 원, 임대차기간 2022. 3. 11.까지 24개월간, 월 차임 45만 원(매월 12일 후불로 지불)으로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 그 후 원고가 위 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 피고에게 갱신거절의 통지 또는 조건변경의 통지를 하지 않아, 이 사건 임대차계약은 위 기간 만료 시에 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 되었다.

다. 원고는 2023. 2. 2. 피고에게 계약갱신 거절의 내용증명을 보내었다. 이에 피고는 2023. 2. 6.경 원고에게 상가건물 임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’이라 한다)에 따라 계약갱신요구권(임대차기간 10년)을 행사한다는 취지의 내용증명을 보내었다.

이에 원고는 2023. 3. 6. 다시 피고에게 원고가 이 사건 건물을 직접 사용하려고 하니 계약갱신을 거절하고 피고가 증축한 불법건축물을 철거하여 달라는 취지의 내용증명을 보내었다. 그러자 피고는 2023. 3. 7.경 원고에게 상가임대차법상 계약갱신요구권에 의하여 보호받기를 원하며 원고가 지적하는 증축 부분은 모두 철거완료된 상태라는 취지의 내용증명을 보내었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 을 제3호증, 을 제4호증의 각 기재

2. 주장 및 판단

가. 주장의 요지

원고 주장의 요지는 다음과 같다. 원고가 이 사건 임대차계약 체결 당시에 피고에게 이 사건 건물의 재건축 계획을 고지하였다. 이 사건 건물은 2024년 기준으로 지은 지 29년 된 건물로서 1mm의 철제 C형강이라는 건축물 골조에 얇은 샌드위치 패널로 지어져 사람이 상주하는 사업장으로 사용하기에 많이 위험하다. 따라서 상가임대차법상 임차인의 계약갱신요구권 행사의 예외에 해당한다. 이 사건 임대차계약은 기간만료로 종료하였다.

피고는 원고를 상대로 상가임대차법에 따라 계약갱신요구권을 행사할 수 있다고 주장한다.

나. 계약갱신요구권 행사의 가부

1) 관련법률

상가임대차법 제10조(계약갱신 요구 등)

① 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.

7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우

가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

2) 구체적인 판단

우선 원고에게 상가임대차법 제10조 제1항 단서 제7호 가목의 사유가 있는지 본다. 원고가 이 사건 임대차계약 체결 당시에 피고에게 재건축 계획을 구두로 고지하였으나 구체적인 시기나 공사소요기간에 대해서는 고지하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 원고에게 위 조항의 사유가 있다고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다음으로 원고에게 상가임대차법 제10조 제1항 단서 제7호 나목의 사유가 있는지 본다. 갑 제3호증(이 중 일반건축물대장)의 기재에 의하면 이 사건 건물이 1995. 12. 13. 사용승인된 사실을 인정할 수 있다. 그러나 이 사건 건물이 건축된 지 29년 된 사정이나 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우에 해당한다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 소결

따라서 피고는 상가임대차법 제10조 제1항 본문, 제2항에 따라 이 사건 임대차계약에 관하여 최초의

임대차기간을 포함하여 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위 안에서
계약갱신요구권을 행사할 수 있고 원고는 이를 거절하지 못한다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최종원

별지