

서울북부지방법원 2023. 5. 3 선고 2021가단148808 판결 [임차권존재확인등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 조순제

피 고 B

소송대리인 변호사 박권표

변 론 종 결 2023. 4. 5.

판 결 선 고 2023. 5. 3.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고와 피고 사이에 서울 도봉구 C 토지 및 그 지상 창고 건물에 관한 임대차계약은 2023. 12. 20.까지 유효함을 확인한다. 피고는 원고에게 31,000,000원 및 이에 대하여 소장 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. D는 서울 도봉구 C 대 109㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)와 그 지상 벽돌조 세멘기와지붕 주택, 근린생활시설 63.24㎡, 지하실 17.16㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 1997. 3. 5.부터 소유하고 있었다.

나. 원고는 2015. 8. 28. D와 사이에 이 사건 건물 중 좌측 상가 33㎡ 부분(이하 ‘이 사건 임차 부분’이라 한다)에 관하여 임대차보증금 300만 원, 월세 30만 원(부가가치세 별도), 기간 2015. 9. 18.부터 2017. 9. 17.까지로 한 임대차계약을 체결하였다. 원고는 그 무렵부터 현재까지 이 사건 임차 부분에서 조명 가게를 운영하고 있다.

다. 원고와 D는 2019. 12. 21. 월세를 35만 원(부가가치세 별도)으로 올려서 다시 임대차계약을 체결하였고 그 기간은 24개월(2021. 12. 20.까지)로 정하였다.

라. D는 피고에게 이 사건 토지와 건물을 매도하고 2020. 12. 31. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

마. 피고는 원고에게, 2021. 7. 22.경 ‘2021. 12. 20.까지 계약해지를 통보한다’는 내용증명을 보냈고, 2021. 8. 2.경 ‘이 사건 건물의 안전에 심각한 우려가 있으니 2021년 안으로 퇴거해 달라’는 내용증명을 보냈다. 이에 원고는 2021. 8. 9.경 피고에게 ‘원고의 요구에 응할 생각이 없고 계약갱신을 요구한다’는 내용증명을 보냈다.

[인정근거 : 갑 1 내지 6의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는, ① 피고는 임대인의 지위를 승계하였고 이후 임대차계약이 동일한 조건으로 갱신되어 2021. 12. 21.부터 2023. 12. 20.까지가 임대차계약이 존속하게 되었으며, ② 그럼에도 피고는 2021. 12. 20.까지 이 사건 임차 부분을 인도해 줄 것을 요구하며 화장실을 부수는 등 이 사건 건물을

황폐화시켰고 2021. 1.부터는 세금계산서도 발행해 주지 아니하여 원고에게 31,000,000원의 손해가 발생하였다고 주장한다.

나. 판단

(1) 어떠한 목적물에 관하여 임차인이 상가건물 임대차보호법상의 대항력을 취득한 후에 그 목적물의 소유권이 제3자에게 양도되면 임차인은 그 새로운 소유자에 대하여 자신의 임차권으로 대항할 수 있고, 새로운 소유자는 종전 소유자의 임대인으로서의 지위를 승계한다. 그리고 위와 같은 대항력을 갖추려면 건물의 인도와 사업자등록의 신청이 있어야 한다(상가건물 임대차보호법 제3조 제1항, 제2항 등 참조).

그런데 피고가 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 취득한 2020. 12. 31. 전에 원고가 이 사건 임차 부분에 관하여 사업자등록을 신청하여 위와 같은 대항력을 갖추었다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없다.1)

따라서 피고가 임대인의 지위를 승계하였음을 전제로 하는 위 ① 주장 및 그에 기한 임차권확인 청구는 받아들일 수 없다.

(2) 또한 원고가 제출한 증거들만으로는 위 ② 주장 사실을 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없으므로, 피고의 채무불이행 또는 불법행위를 이유로 하는 손해배상청구도 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 청구는 모두 이유 없다.

판사 임기환

1) 원고는, 자신의 딸 명의로 사업자등록을 하였다는 주장도 하고 있는데(그 증거는 제출되지 않았다), 설령 그렇다고 하더라도상가건물 임대차보호법은 임차인과 사업자등록 명의자가 동일인일 것을 요구하고 있다고 보아야 하므로, 원고는 대항력을 취득하였다고 볼 수 없다.