

서울중앙지방법원 2021. 3. 9 선고 2020가단5168139 판결 [임차권 확인 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 정종욱

피 고 B

소송대리인 변호사 손치득

변론 종결 2021. 1. 26

판결 선고 2021. 3. 9

주 문

1. 원고와 피고 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 지층 132.29㎡(1)에 관하여 2018. 5.26.자 임대차계약의 갱신에 의해 보증금 1,000만 원, 차임 70만 원, 임대차기간 2020. 6. 16.부터 2022. 6. 15.까지로 하는 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2018. 5. 26. C과 별지 목록 기재 부동산(이하 ' 이 사건 건물' 이라 한다) 중 지층 132.29㎡ 에 관하여 임대차보증금 1,000만 원,차임 월 70만 원(부가가치세 별도),임대차기간 2018 . 6. 15. 부터 2020 . 6. 15. 까지로 하는 임대차계약(이하 ' 이 사건 임대차계약') 을 체결하고, 그 무렵 위 임차목적물을 인도받았다.

원고는 2018. 7. 10. 'D'이라는 상호로 사업자등록을 한 후, 위 임차목적물에서 교육서비스업을 영위하고 있다.

나. 피고는 2019 . 11. 21. C으로부터 이 사건 건물을 매수하고, 2020 . 2. 5. 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2020 . 3. 13. 원고에게 다음과 같이 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한다 는 내용의 통지를 하였다.

제목 : 노후건축물 철거에 따른 계약갱신 불가 및 종료 예정 통보

1. 귀하와 전 임대인 C은 2018. 5. 26.경 서울 동작구 E 지층 132.29㎡에 대하여 임대차기간을 2018. 6. 15.부터 2020. 6. 15.까지로 하는 임대차계약을 체결한 바 있고, 발신인(피고를 의미한다)은 2019. 11. 20. 전 임대인으로부터 위 임대차목적물을 매수하여 임대인의 지위를 승계하였습니다.
2. 귀하가 점유, 사용하는 이 사건 임대차목적물은 노후화로 인한 안전사고의 우려가 있어 곧 건물 전체를 철거하고 재건축할 예정입니다. 이에 귀하와의 위 임대차계약을 더 이상 갱신을 할 수 없어 임대차기간이 만료되는 2020. 6. 15. 임대차계약을 종료하고자 하오니, 임대차계약에 따라 시설물을 원상회복 후 명도하여 주시기 바랍니다. 만일 귀하의 명도 지연으로 인해 건물 전체에 대한 철거 및 재건축이 미뤄져 추가 금융비용 등의 손해가 발생하는 경우에는 귀하에게 책임을 물을 수 있으니 명도에 차질이 없도록 하여 주시기 바랍니다.

라. 원고는 2020. 3. 18. 피고에게 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다)제10조제1항본문에 따라이 사건임대차 계약의 갱신을 요구한다 고통보하였고, 이는 2020. 3. 19. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 갑 제1내지 6호증,을 제 내지 4호증의 각 기재,변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

임차인인 원고의 갱신요구에 의해 이 사건 임대차계약이 적법하게 갱신되었음에도,피고는 이 사건건물의 노후로 인한 안전사고의 우려가 있어 원고의 계약 갱신 요구를거절하였으므로2) 이 사건임대차 계약이 갱신되지 않고 종료되었다고 다투며 이사건건물의 철거 및 재건축을 진행하려고 하고 있다.

원고는 이로 인하여 자신의 법률상 지위에 현저한 불안과 위험이 발생하였으므로,피고에 대하여 임차권 존재의 확인을 구한다.

나. 판단

위인정사실에 의하면, 이 사건 임대차 계약은 원고의 갱신 요구에 의하여 갱신되어 이 사건 임대차계약과 동일한 조건으로 존속하고 있다고 할 것이다.

이에 대하여 피고가 상가 임대차법 제10조 제1항 단서, 제 7호나 목에 따라 원고의 갱신요구를 거절하였는바, 피고에게 갱신거절의 사유가 존재하는지가 문제 된다.

을 제 3, 5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 건물은 1994. 3. 24. 사용승인을 받은 사실, 2020. 7. 이 사건 건물에 관하여 실시된 구조안전진단 결과 이 사건 건물의 보와 기둥에 보강이 필요하다는 이유로 D등급의 판정을 받은 사실, 피고가 2020. 9. 3. 이 사건 건물의 대지에 신축허가를 받은 사실 등을 인정할 수 있다.

그러나 상가 임대차법 제10조 제1항 단서, 제 7호나 목의 '안전사고의 우려'는 상당한 정도로 건물이 훼손 · 멸실되거나 안전진단 등 객관적 방법에 의해 건물붕괴 등 사고 발생 가능성이 확인된 때에 인정할 수 있을 것이고, 단순히 건물의 노후화로 그럴 가능성이 있다는 정도로는 그 요건을 충족하지 보기 어렵다고 보아야 할 것인데, ① D등급은 '주요 부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수 · 보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태'로서 '주요 부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태'인 E등급에 이르지 않는 점, ② 이 사건 건물의 안전성을 담보하는 방법으로서 재건축만 이유일하고, 보수 내지 보강 공사만으로는 불가능하다고 볼 만한 자료가 없는 점, ③ 이 사건 건물은 철근콘크리트조 건물의 일반적인 내용 연수 40년에 미달하는 점, ④ 피고가 건물의 노후화를 이유로 한 임대차 계약 갱신 거절통지 당시 원고에게 이 사건 건물의 노후화를 증명할 아무런 자료를 제시하지 못한 점, ⑤ 이 사건이 전에는 이 사건 부동산의 안전성이 문제된 적이 없어 보이는 점 등에 비추어 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 피고가 안전사고의 우려로 이 사건 건물의 보수나 재건축을 위하여 점유를 회복할 필요성이 객관적으로 존재한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. 소결

따라서 이 사건 임대차계약은 전과 동일한 조건으로 존속하고 있다고 할 것이고, 피고가 이를 다투는

이상 확인의 이익도 인정된다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여,주문과 같이 판결 한다.

판사 김춘수

별지

1)등기사항전부증명서에는 지층의 면적이 90.28㎡로 되어 있으나,건축물대장과 임대차계약서에는 132.29㎡로 되어 있다.

2)상가임대차법 제10조 제1항 단서,제7호 나목