

서울동부지방법원 2024. 11. 7 선고 2024가단110884 판결 [건물명도 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이수희, 이태희

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 예울

담당변호사 최영

변론 종결 2024. 8. 29.

판결 선고 2024. 11. 7.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

갑 제1 내지 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고는 2023. 1. 17. 원고로부터 별지목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 임대차보증금 30,000,000원, 월 차임 3,000,000원, 임대차기간의 종료일은 2023. 12. 31.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 계약'이라 한다)한 사실, ② 원고는 이 사건 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이인 2023. 11. 24. 피고에게 이 사건 계약의 갱신의사가 없다는 취지의 문자메시지를 발송한 사실, ③ 피고는 이 사건 변론종결일까지 이 사건 부동산을 점유하고 있는 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 계약의 임대차기간 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이의 기간에 피고에게 계약갱신거절의 통지를 하였으므로, 이 사건 계약은 특별한 사정이 없는 한 2023. 12. 31. 임대차기간 만료로 종료되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다[원고는 단순인도를 구하고 있고, 피고는 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 계약이 묵시적으로 갱신되었다고 주장할 뿐 임대차보증금과의 동시이행을 주장하고 있지는 않으므로(이 사건 변론종결일 이후 원고가 제출한 참고서면에 따르면 피고가 연체한 차임 또는 차임 상당의 부당이득금도 있는 것으로 보이는데, 피고가 명시적으로 임대차보증금의 반환에 대한 동시이행의 항변을 하지 아니한 이상 이 법원이 직권으로 원고가 반환하여야 하는 임대차보증금의 액수에 대하여 심리할 수도 없다) 단순인도를 명한다].

[원고의 계약갱신거절의 통지에 따라 이 사건 계약이 묵시적으로 갱신되지 아니하였음을 이유로 원고의 이 사건 청구를 받아들이는 이상, 이 사건 계약이 묵시적으로 갱신되었다거나 피고가 계약갱신을 요구하였음을 전제로 하는 원고의 예비적 주장(이 사건 부동산에 대하여 재건축이 이루어지는 경우 임대차기간이 종료하기 이전이라도 이 사건 계약을 해지하기로 합의하였다는 주장, 이 사건 부동산에 대하여 법령에 따른 재건축이 이루어지는 경우이므로 피고의 계약갱신 요구를 거절할 수 있다는 주장 등)에 대해서는 더 나아가 살피지 아니한다.]

2. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고 주장의 요지

이에 대하여 피고는 원고가 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항의 기간 이내에 피고에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니하였으므로, 이 사건 계약은 동법 제10조 제4항에

따라 묵시적으로 갱신되었다고 주장한다.

나. 구체적인 판단

상가건물 임대차보호법 제10조 제4항에 의하면, 임대인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보고, 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다. 즉, 피고의 주장과 같이 이 사건 계약이 묵시적으로 갱신되었다고 보기 위해서는 원고가 2023. 11. 24. 피고에게 발송한 문자메시지를 상가건물 임대차보호법 제10조 제4항이 정한 갱신 거절의 통지로 볼 수 없는 사정이 인정되어야 한다.

살피건대, 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 이 사건 계약의 갱신거절기간 내인 2023. 11. 24. 피고에게 '월세계약 만료 통지'라는 제목으로 '상기 임대공장이 재건축 결정으로 인하여 임대계약기간 만기일 이후 재계약이 불가함을 통지합니다.'라는 내용의 문자메시지를 보낸 사실이 인정된다. 또한 갑 제7호증의 1의 음성 및 갑 제7호증의 2의 기재에 의하면, 피고는 2023. 12. 19. 원고의 소송대리인과 통화를 하면서 원고 측에서 이 사건 계약을 갱신하지 아니하고 퇴거하라는 통지를 통화시점을 기준으로 하여 한두 달 전에 해준 것이라고 말한 사실이 있는바, 원고가 위와 같이 피고에게 문자메시지를 보냈을 무렵 피고는 이미 원고의 계약갱신거절의 의사를 알고 있었던 것으로 보이는 점 및 의사표시의 도달은 사회통념상 상대방이 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여 있는 경우를 가리키는 것으로서, 상대방이 통지를 현실적으로 수령하거나 통지의 내용을 알 것까지는 필요로 하지 않는 것(대법원 1983. 8. 23. 선고 82다카439 판결 등 참조)인 점 등을 종합하여 보면, 원고의 계약갱신거절의 통지는 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항의 기간 내에 적법하게 행해진 것으로 유효하다고 봄이 타당하다.

따라서 이 사건 계약은 원고의 위와 같은 갱신거절에 따라 임대차기간 만료시 종료되었다고 할 것이므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(앞서 살펴본 바와 같이 피고는 원고가 계약갱신거절의 의사를 기재한 문자메시지를 발송하기 이전에 이미 원고의 갱신거절의사를 알고 있었음에도 원고의 갱신거절의 통지에 따라 이 사건 계약이 종료되는 것을 저지하기 위한 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항의 계약갱신요구를 하지도

아니하였다.)

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다[피고는 원고로부터 이주비 등을 지급받을 수 있도록 화해권고결정, 강제조정결정을 하거나 원고와 협의할 수 있는 기회를 달라는 의사를 표시하였으나, 이 사건은 이미 이 법원의 조정회부결정에 따라 조정절차가 진행된 사실이 있고(조정을 갈음하는 결정에 대하여 피고가 이의하여 조정이 불성립되었다), 이 법원이 다시 화해권고결정 또는 강제조정결정을 하더라도 당사자 일방이 이의하는 경우에는 소송절차가 불필요하게 지연될 우려가 있으므로 판결을 선고한다].

판사신성욱

별지