

의정부지방법원 고양지원 2024. 11. 29 선고 2024가단3445 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 주식회사 A

피 고 B(개명 전 성명: C)

변 론 종 결 2024. 10. 25.

판 결 선 고 2024. 11. 29.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 25,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 건물 1층 663.6㎡ 전부를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 9. 15. 피고에게 청구취지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 임대차보증금 2,500만 원, 임대차기간 이 사건 부동산의 인도일(원고는 2020. 10. 1.까지 이를 인도하기로 한다)부터 2022. 9. 30.까지, 월 차임 250만 원(부가가치세 별도, 매월 1일 후불로 지불하기로 한다)로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 당초 임대차’라 한다).

원고는 피고로부터 임대차보증금으로 2020. 9. 5. 250만 원, 2020. 10. 1. 2,250만 원을 지급받았고 2020. 10. 1. 피고에게 이 사건 부동산을 인도하였다.

나. 원고는 2022. 9. 30. 이 사건 당초 임대차계약이 갱신되던 무렵 피고에게 월 차임 5%(125,000원)의 인상을 요구하였고 피고는 2023. 1.부터 이를 수용하여 원고에게 5% 인상된 월 차임을 지급하였다.

다. 원고는 2023. 9. 26.경 피고에게 금리인상과 재산세 인상 등으로 인하여 월 차임의 추가 인상 없이는 위 임대차계약을 유지할 수 없다고 하면서 2024. 9. 14.까지 이 사건 부동산을 인도하여 줄 것을 요청하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 관련법률

상가건물 임대차보호법

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.

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에

임대차의 존속기간은 1년으로 본다.

3. 청구원인에 관한 판단

원고가 피고에게 이 사건 당초 임대차계약의 기간이 만료되기 6개월 전인 2022. 3. 30.부터 1개월 전인 2022. 8. 30.까지 사이에 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 한 사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 기초사실에 의하면, 이 사건 당초 임대차계약은 상가건물 임대차보호법 제10조 제4항에 따라 동일한 조건으로 갱신되었으되 그 임대차기간만 1년으로 되었다.

또 제출된 증거들만으로는 위와 같이 갱신된 임대차계약의 만료일인 2023. 9. 30.에서 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 원고가 피고에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 증거가 없다. 이에 위 임대차계약은 다시 동일한 조건으로 갱신되었다. 원고가 2024. 6. 7. 이 사건 소장 부분의 송달로써 위 재갱신된 임대차계약의 갱신을 거절한 사실은 기록상 명백하다.

이로써 피고의 항변 등 특별한 사정이 없는 한, 재갱신된 위 임대차계약은 2024. 9. 30. 기간만료로 종료하였고, 피고는 원고로부터 임대차보증금 2,500만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 피고의 항변에 관한 판단

피고는, 상가건물 임대차보호법에 따라 계약갱신요구권을 행사한다고 항변한다. 살피건대, 피고가 위와 같이 재갱신된 임대차계약의 만료일인 2024. 9. 30.에서 6개월 전부터 1개월 전까지 사이로서 2024. 7. 5. 피고의 2024. 7. 3.자 답변서의 송달로써 원고를 상대로 계약갱신을 요구한 사실은 기록상 명백하다. 따라서 위 재갱신된 임대차계약은 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 본문, 제2항, 제3항에 따라 다시 갱신되었다고 봄이 타당하다.

피고의 위 항변은 이유 있다.

5. 결 론

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

판사 최종원

별지