

광주지방법원 2024. 8. 1 선고 2023가단5057 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 6. 20.

판 결 선 고 2024. 8. 1.

주 문

- 이 사건 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 기재 건물을 인도하고, 2023. 5. 23.부터 위 건물의 인도 완료일까지 월 1,005,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하며, 14,820,000원(비품사용료) 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 1,650,000원(증가된 차임) 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 이 사건의 쟁점

원고가 2017. 12. 13. 피고와 사이에 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)에 관하여 임대차보증금 10,000,000원, 차임 1,000,000원, 임대기간 2018. 1. 23.부터 2020. 1. 22.까지로 한 임대차계약을 체결(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제2호증, 을 제1호증의 각 기재에 의하여 인정할 수 있다.

다만 원고는 이 사건 임대차계약이 2020. 1. 22. 기준으로 해지 또는 종료¹⁾ 되었음을 전제로 피고를 상대로 건물인도, 부당이득으로서의 차임 및 이 사건 임대차계약에서 정한 비품에 대한 사용료의 지급을 구하고 있고, 별도로 차임 증가 청구로 인한 증가된 차임 등을 구하고 있으므로 이에 대해 살펴본다.

2. 판단

가. 이 사건 임대차계약의 해지(또는 종료) 여부

1) 임대인은 임차인이 임대차기간 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하는데(상가건물 임대차보호법 제10조 제1항), 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약 만료 전에 위 계약갱신 요구권을 행사한 사실 자체는 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약은 갱신되었다고 봄이 타당하다.

2) 이에 대해 원고는, 이 사건 임대차계약에서 정한 비품 일체의 유무를 피고에게 확인해줄 것을 요청하였음에도 이에 응하지 않아 위 계약갱신 요구를 정당하게 거절하였다는 취지로 주장한다. 살피건대, 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제8호는 ‘그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우’라고 정하고 있는데, 위 사유는 같은 항 제1 내지 7호에 정한 사유와 동등하게 평가될 정도로 중대한 사유이어야 하고, 해당 채무가 임대차계약의 주된 채무에 해당하여야 한다.

이에 따라 이 사건에 관하여 보면, 이 사건 건물 내에 비치된 비품의 존재 유무 확인이 이 사건

임대차계약의 주된 채무라고 볼 수 없을 뿐만 아니라 원고의 주장에 의하더라도 피고가 위 비품의 존재 유무에 대해 표시하여 이 사건 임대차계약 기간 만료 전에 답변을 한 이상 원고에게는 계약갱신 요구를 거절할 권리가 존재한다고 보기 어렵다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

3) 그렇다면 이 사건 임대차계약은 피고의 적법한 계약갱신 요구로 인해 유효하게 존재하고 있다고 할 것이어서, 이 사건 임대차계약의 해지 또는 종료되었음을 전제로 한 건물인도, 부당이득으로서의 차임 및 이 사건 임대차계약에서 정한 비품에 대한 사용료 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 차임 증감 청구의 허용 여부 및 증가된 차임 청구의 적법 여부

상가건물 임대차보호법 제11조 제1항에 의하면, “차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다”라고 정하고 있는데, 원고의 피고를 상대로 한 차임 증감 청구는 위와 같은 경제사정의 변동으로 인한 것임을 알 수 있는 증거가 전혀 없을 뿐만 아니라 위 차임 증감 청구는 임대차계약이 유효함을 전제로 하는 것인데 원고는 이 사건에서 이 사건 임대차계약이 해지 또는 종료되었다고 주장하는 이상 그 자체로 양립할 수 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 차임 증감 및 증가된 차임의 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 윤봉학

별지

1) 제2회 변론기일에서의 원고 진술