

부산지방법원 2015. 4. 10 선고 2014가단1672 판결 [상가건물임차권확인]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2015. 3. 20.

판결 선고 2015. 4. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

부산 강서구 C 대 436㎡, D 대 1,025㎡ 위 지상 철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층근린생활시설 중 1층 291.64㎡에 관하여 2013. 12. 29. 원고와 피고 사이에 임대차계약이 갱신되어, 임대차기간 2년, 임대보증금 5,000만 원, 월 차임 450만 원으로 된 상가 건물임차권이 있음을 확인한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2011. 12. 5. E과 사이에 부산 강서구 C, D 양 지상 철근콘크리트구조평스라브지붕 3층 근린생활시설 중 1층 291.64㎡(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 보증금 50,000,000원, 월 차임 4,200,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2011. 12. 29.부터 2년간으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 그 후 위 점포에서 슈퍼마켓을 운영하고 있다.

나. 피고는 2012. 3. 28. E과 사이에 이 사건 점포를 매수하는 내용의 부동산 매매계약을 체결한 후, 2012. 3. 29. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 그 후인 2012. 4. 30. 원고와 사이에 E의 임대인 지위를 그대로 승계하는 것을 내용으로 하는 계약을 체결하였다.

라. 원고는 2013. 11. 18. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하는 내용을 담은 내용증명을 발송하였고, 이는 그 무렵 피고에게 도달하였다. 그러나 피고는 2013. 11. 20.과 2013. 11. 29. 잇달아 원고에게 이 사건 임대차계약 기간만료일까지 이 사건 점포를 인도할 것을 요구하는 내용의 내용증명을 발송하였고, 위 각 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제3 내지 5호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 상가건물 임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정된 것, 이하 '개정법'이라 한다) 제2조 제3항, 제10조 제1항에 따른 원고의 갱신요구로 적법하게 갱신되어 현재도 존속하고 있다. 그런데도 피고는 이 사건 임대차계약이 기간만료로 종료되었다고 다투고 있는바, 이 사건 임대차계약이 존속한다는 확인을 구한다.

3. 관련 규정

개정법과 구 상가건물임대차보호법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25036호로 개정되기 전의 것, 이하 '시행령'이라 한다) 중 관련 규정은 아래와 같다.

[개정법]

제2조(적용범위)

① 이 법은 상가건물(제3조 제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 임대료가 있는 경우에는 그 임대료액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.

③ 제1항 단서에도 불구하고 제10조 제1항, 제2항, 제3항 본문 및 제10조의2는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

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.

- 각 호 생략 -

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

부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제12조, 제14조 제3항의 개정규정은 2014년 1월 1.일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 법은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

제3조(금융기관 등의 우선변제권에 관한 적용례) 제5조 제4항, 같은 조 제6항부터 제9항까지, 제6조 제1항 및 제9항의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여 도 적용하되, 이 법 시행 후 최초로 보증금반환채권을 양수한 경우부터 적용한다.

제4조(월 차임 전환 시 산정률의 제한에 관한 적용례) 제12조의 개정규정은 같은 개정규정시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용하되, 같은 개정규정 시행 후 최초로 보증금의 전부 또는 일부를 월

단위 차임으로 전환하는 경우부터 적용한다.

제5조(소액보증금 보호에 관한 적용례) 제14조 제3항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 이를 적용하되, 같은 개정규정 시행 전에 물권을 취득한 제3자에 대하여는 그 효력이 없다.

[시행령]

제2조(적용범위)

① 「상가건물 임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 보증금액"이라 함은 다음 각 호의 구분에 의한 금액을 말한다.

3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 1억 8천만 원

② 법 제2조 제2항의 규정에 의하여 보증금 외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월 단위의 차임액으로 한다.

③ 법 제2조 제2항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이라 함은 1분의 100을 말한다.

4. 판단

위 관련규정을 바탕으로 이 사건을 살펴본다. 시행령 제2조 제2항, 제3항에 따라 계산된 이 사건 임대차계약의 환산 보증금액은 470,000,000원[= 보증금 50,000,000원 +(월 임대료 4,200,000원 × 100)]이고, 위 금액이 시행령 제2조 제1항 제3호가 정한 보증금을 초과하는 것임은 계산상 명백하다. 따라서 이 사건 임대차계약에 계약 체결일당시 시행중이던 상가건물임대차보호법이 적용되지 아니함은 분명하다.

다만 원고가 주장하는 바와 같이 이 사건 임대차계약에 개정법 제2조 제3항이 적용되는지가 문제된다. 이 조항이 적용된다면, 원고의 갱신요구가 개정법 제10조에 해당하여 계약이 갱신되었는지의 문제를 다루어야 한다. 그러나 다음과 같은 고려요소들 즉, 개정법 제2조 제3항은 개정법 제2조 제1항 단서에 해당하는 임대차의 경우에도 임차인에게 제10조 제1항에 따른 갱신요구권을 행사할 수 있도록 규정하였고 이것이 임차인의 보호 범위를 확대하기 위한 입법목적에서 비롯된 것임은 분명하나, 개정법 시행일인 2013. 8. 13. 이후 최초로 체결되거나

갱신되는 임대차의 경우에만 개정법을 적용하도록 규정하고 있는 부칙 제2조는 어떤 임대차가 개정법 적용 대상인지를 판별하는 일반적인 기준을 정한 조항인데 여기서 '개정법이 적용되어야만 갱신될 수 있고 다른 방법으로는 갱신될 수 없는' 임대차를 '2013. 8. 13. 이후 갱신되는' 경우로 포함시키는 것은 매우 부자연스러운 해석인 점, 이 사안처럼 개정법 시행 이전에 체결되어 개정법 시행당시 존속 중이던 임대차에 개정법을 적용하여 일정 보증금액을 초과하는 임대차의 경우에도 임차인의 갱신요구에 대하여 임대인이 정당한 사유 없이 거절하지 못한다고 해석하면 개정법의 소급적용으로 인하여 임대인이 계약 체결 당시 시행중인 법률에 따라가진 정당한 기대를 사후적으로 크게 해하게 되므로 이러한 해석은 매우 신중하게 이루어져야 하는 점, 개정법 부칙 제3조, 제4조, 제5조는 개정된 규정이 그 시행 이전에 체결된 임대차계약에 적용될 경우 개정법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한 다고 분명하게 규정하고 있는 점(따라서 개정법이 제2조 제3항을 개정법 시행일 당시존속 중인 임대차계약에도 적용하려는 의도였다면 부칙의 문언을 달리 규정하였어야 할것이다) 등을 고려하면, 부칙 제2조에서 규정한 '최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'는 개정법 시행일인 2013. 8. 13. 이후 체결되었거나, 그 이전에 체결되었다가 2013. 8. 13. 이후 개정법이 아닌 다른 사유로 갱신된 임대차를 가리키는 것으로 해석하는 것이 타당하다.

그런데 이 사건 임대차계약이 개정법 시행일인 2013. 8. 13. 이전에 체결되었음은 앞서 보았고, 위 시행일 이후에 이 사건 임대차계약이 당사자 간의 합의 등 다른 사유로 갱신되었다고 볼 증거가 없으므로, 이 사건 임대차계약에는 개정법이 적용되지 않는다.

따라서 이 사건 임대차계약에 개정법 제2조 제3항, 제10조 제1항이 적용됨을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다. 한편 원고는 2012. 4. 30. 피고와 계약을 체결할 당시 피고가 기간 만료 이후의 계약갱신에 미리 동의한 것이라는 취지로도 주장하나, 계약서의 전반적인 문언이나 이 사건의 사실관계를 종합했을 때 그러한 피고의 동의가 있었다고 보기는 어렵고, 피고가 갱신을 거부하는 것이 민법상 신의성실의 원칙에 반하여 허용되지 않는다고 보기도 어렵다.

5. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 오홍록