

울 산 지 방 법 원

판 결

사 건 2013가단25117 건물명도 등
원 고 A
소송대리인 법무법인 태양, 담당변호사 설창환
피 고 B
소송대리인 법무법인 법고을, 담당변호사 노형삼
변 론 종 결 2014. 4. 9.
판 결 선 고 2014. 4. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게,
 - 가. 별지 기재 부동산을 명도하고,
 - 나. 1,000,000원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 2013. 3. 31.부터 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 명도 완료일까지 매월 1,100,000원씩 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2012. 1. 18. 소외 C으로부터 이 사건 건물을 임대기간 2014. 1. 30.까지, 임대차보증금 40,000,000원, 차임 월 1,000,000원을 선불로 지급하는 것으로 정하여 임차한 뒤, 'D'이라는 식당을 운영하고 있다.

나. 원고는 2013. 6. 18. C으로부터 이 사건 건물 및 이 사건 건물 부지를 매수하여 각 소유권이전등기를 마친 뒤, 같은 날 피고와 전항의 임대차계약 상의 임대인의 지위를 원고가 인수하기로 합의하여, 임대인만 C에서 원고로 변경하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'라 한다)을 체결하였다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 1호증의 1, 2, 2호증, 을 1, 2호증, 변론의 전취지

2. 건물명도 청구에 대한 판단

가. 명도의무의 발생

이 사건 임대차계약은 존속기간 만료일인 2014. 1. 30.이 경과함으로써 기간만료로 종료하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 명도할 의무가 있다(원고는 피고가 2012. 2월분, 2012. 9월분, 2013. 6월 분 차임을 연체하였고, 2013. 7. 17.경 내용증명을 통해 3기 이상 차임연체로 인해 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통보를 하였으므로 피고가 이 사건 건물을 명도할 의무가 있다고도 주장하고 있다. 살피건대, 임대인 지위가 승계되더라도 연체차임채권은 따로 채권양도의 요건을 갖추지 않는 한 승계되지 않는다 할 것인데, 갑 6호증의 기재에 의하면 원고는 피고가 C에게 연체한 2012. 2월분, 2012. 9월분 차임을 대신 지급한 사실이 인정되는 점에 비추어 C이 원고에게 위 차임채권을 양도한 사실이 인정되나, 위 양도사실을 피고에게 대항하기 위해서는 민법

제450조 제1항에 따라 양도인인 C이 피고에게 위 채권양도 사실을 통지하여야 함에도, C이 피고에게 위 채권양도를 통지한 사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고는 피고에 대하여 2012. 2월분과 2012. 9월분 차임 연체를 주장할 수 없고, 2012. 2월분, 2012. 9월분 차임 연체를 제외하고 피고가 3기 이상 차임을 연체한 사실을 인정할 증거가 없으므로 이를 기초로 한 원고의 주장은 이유가 없다).

나. 피고의 계약갱신 항변과 원고의 갱신 거절의 재항변에 대한 판단

피고는 이 사건 임대차계약 기간만료 전에 원고에게 계약갱신을 요구함으로써 이 사건 임대차계약이 갱신되었다는 취지로 항변하는 반면, 원고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고에게 이 사건 건물을 철거하고 슈퍼마켓을 건축하는 계획을 고지하였으므로 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제7호의 갱신 거절사유가 있어 피고의 항변은 이유 없다고 재항변한다.

살피건대 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제7호는 2013. 8. 13. 법률 제12042호(이하 '개정된 상가건물 임대차보호법'이라 한다)로 일부개정 되었는데, 같은 법률 부칙 제2조에 의하면 개정된 상가건물 임대차보호법은 2013. 8. 13. 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용하도록 되어 있으므로, 이 사건 임대차계약의 경우 구 상가건물 임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12042호로 일부개정되기 전의 것, 이하 '구 상가건물 임대차보호법'이라 한다)이 적용되고, 구 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제7호는 개정된 상가건물 임대차보호법의 조문과 달리 "임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우" 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있다고 규정하고 있을 뿐 '철거 또는 재건축의 사유를 사전에 철거 또는 재건축할 계획을 고지하는 등의 경우'로

한정하지 있지 아니하다.

위 법률 규정에 비추어 이 사건을 보건대, 갑 3, 4, 9, 10호증의 각 기재에 변론의 전취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, ① 원고는 2013. 12. 3. 울산광역시 동구청장으로부터 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 건물의 부지와 울산 동구 전하동 647-1 지상에 슈퍼마켓 등을 신축하는 내용의 건축허가를 받은 사실, ② 원고는 2013. 7. 17. 피고에게 내용증명을 발송하여 이 사건 임대차계약의 연장 불가 취지를 통지한 점, ③ 원고는 2013. 12. 5. 이 법원의 조정기일에서도 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 건물 부지를 포함하여 슈퍼마켓 등을 신축하려 하기 때문에 조정에 응할 수 없다는 의사를 피고에게 표명한 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 원고는 이 사건 임대차계약 만료 이전에 이 사건 건물의 철거를 고려하고 있었고, 이를 위해 이 사건 건물의 점유를 회복할 정당한 이유가 있다고 봄이 타당하다.

따라서 원고는 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 갱신 거절의 의사를 피고에게 통지하였으므로, 이 사건 임대차계약은 2014. 1. 30. 기간만료로 종료되었다 할 것이어서, 피고의 계약갱신의 항변은 이유 없다.

3. 차임 등 지급 청구에 대한 판단

가. 당사자들의 주장

원고는 피고가 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 않고 있으므로, 2013. 3. 31.부터 이 사건 건물 명도완료일까지 미지급 차임 또는 차임 상당의 부당이득으로 부가가치세를 포함한 매월 1,100,000원씩의 돈의 지급을 구하는 반면, 피고는 차임을 모두 지급하였거나 공탁하였으므로 원고의 주장은 이유가 없다고 주장한다.

나. 차임 액수에 대한 판단

살피건대, 갑 2호증의 기재에 의하면 이 사건 임대차계약서 상의 차임은 1,000,000 원이라고만 기재되어 있을 뿐인데, 거래관행상 '부가가치세 별도'라는 기재가 없는 한 차임기재는 부가가치세를 포함한 금액으로 봄이 상당하므로, 이 사건 임대차계약에 따른 월차임이 1,000,000원을 넘어선 1,100,000원이라는 원고의 주장은 이유가 없고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 연체차임 및 차임 상당의 부당이득 반환 액수에 대한 판단

살피건대, 갑 7호증, 을 4, 5, 7호증의 1 내지 3, 을 9호증의 각 기재에 의하면 피고는 원고가 차임을 지급받는 것을 거절하자, 원고 앞으로 2013. 11월분을 제외하고(피고는 갑 7호증의 공탁서 상 공탁원인 기재 중 2013. 12월분, 2014. 1월분 차임이라는 기재는 2013. 11월분, 2013. 12월분 차임의 오기라고 주장하나, 공탁은 공탁원인에 기재된 대로 효과가 있으므로, 피고가 원고에게 2013. 11월분 차임을 지급하였다고 보기 어렵다) 2014. 1월분까지의 차임을 공탁한 사실이 인정되므로, 2013. 11월분 차임 1,000,000원을 넘어선 원고의 연체차임 주장은 이유가 없다.

나아가 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약 종료일 이후 이 사건 건물명도 완료일까지의 월 차임 상당의 부당이득반환을 구하므로 살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고가 원고 앞으로 차임을 계속하여 공탁하고 있고, 피고는 차임 지급의무를 다투는 것이 아니라, 이 사건 임대차계약이 계속 유지되는 것을 바라는 입장에서 원고의 이 사건 건물 명도청구를 다투고 있을 뿐이므로, 피고가 이 사건 건물 명도완료시까지 원고에게 차임 상당의 돈을 지급하지 아니할 우려가 있다고 볼 수 없어, 민사소송법 제251조에 정한 '미리 청구할 필요'가 있다고 보기 어렵다.

결국 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 1,000,000원을 지급할 의무가 있다 할 것이므로, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 정재익