본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

창원지방법원 마산지원

판 결

사 건	2017가단103071 건물명도(인도)
원 고	주식회사 A
피 고	B
변 론 종 결	2017. 9. 20.
판 결 선 고	2017. 10. 25.

주 문

1. 피고는 원고로부터 200,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 창원시 마산합포구 C, D, E, F 지상 일반철골구조 기타지붕 단층 제1, 2종 근린생활시설 782.18㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

가. 소외 주식회사 유엔아이홀딩스(변경 전 상호 : 주식회사 동일기계산업, 이하 '소외 회사'라고 한다)는 2012. 6. 15. 피고에게 소외 회사 소유의 주문 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 529㎡를 임차보증금 2억 원, 월 차임 450만 원, 임대차기간 2012. 6. 15.부터 2015. 6. 14.까지로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 원고는 2015. 7. 20. 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 현재 이 사건 건물을 점유하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대하여

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2015. 6. 14. 기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 2억 원을 지급받음과 동시에 이 사건 건물의 소유권자인 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 항변에 대하여

가. 피고는, 2015. 6. 14. 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 현재까지 유효하게 존속중이라는 취지로 항변한다.

나. 그러므로 먼저 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조 제4항에 따라 이 사건 임대차계약이 2015. 6. 14. 묵시적으로 갱신되었는지에 관하여 보건대, 상가임대차법 제10조 제4항은'임대인이 제1항의 기간(임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지) 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'라고 규정하고 있으

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

나, 이 사건 임대차계약의 보증금액{이 사건 임대차계약에 적용되는 구 상가임대차법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25036호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항 제4호에서 정한 보증금액은 1억 5,000만 원이고, 상가임대차법 제2조 제1항에 따른 이 사건 임대차계약의 보증금액은 6억 5,000만 원(2억 원 + 450만 원 × 100)이다}에 비추어, 이 사건 임대차계약이 상가임대차법 제2조 제1항에서 정한 상가임대차법 적용범위에 해당함을 인정할 아무런 증거가 없다. 한편, 2013. 8. 13. 신설된 상가임대차법 제2조 제3항은 이 사건 임대차계약에 적용되지 아니할 뿐만 아니라 상가임대차법 제2조 제3항에 따르더라도 제2조 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에는 상가임대차법 제10조 제4항이 적용되지 아니하므로, 어느 모로 보나 이 사건 임대차계약에는 상가임대차법 제10조 제4항이 적용되지 아니한다.

다음으로 민법 제639조 제1항에 따라 2015. 6. 14. 묵시적으로 갱신되었는지에 관하여 보건대, 민법 제639조 제1항은 '임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다'라고 규정하고 있는바, 피고가 2015. 6. 14. 이후로도 이 사건 건물을 사용 · 수익하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 임대인이 2015. 6. 14. 이후 상당한 기간 동안 피고의 이 사건 건물 사용 · 수익에 대하여 이의를 제기하지 아니하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 민법 제639조 제1항에 따라 2015. 6. 14. 묵시적으로 갱신되었다고 볼 수도 없다.

따라서, 피고의 위 항변은 이유 없다.

4. 결 론

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-12-14

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김세종