

개정 상가건물 임대차보호법 적용대상 - 부칙 제2조의 '이 법 시행 후 갱신되는 임대차'

의미 - 5년 기간경과 만료 임대차 해당하지 않음: 대법원 2020. 11. 5. 선고 2020다

241017 판결



「상가건물 임대차보호법」 제10조 제1항과 제3항의 규정에서 갱신요구권에 관하여 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구하면 제1항 단서에서 정하는 사유가 없는 한 갱신을 거절하지 못하고, 전 임대차와 같은 조건으로 다시 계약된 것으로 보도록 정하고 있다.

개정 「상가건물 임대차보호법」 제10조 제2항은 임대의무기간을 5년에서 10년으로 변경하고, 부칙 제2조에서 위 규정은 '이 법 시행 후 갱신되는 임대차부터 적용한다'고 규정

함

쟁점 - 개정 법 시행 후 개정 전 법률에 따른 의무임대차기간 5년이 경과한 경우에 임차인이 개정 법률에 따른 의무임대차기간 10년을 주장하면서 갱신을 요구할 수 있는지 여부

대법원 판결요지

개정 상가임대차법 부칙 제2조의 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'는 개정 상가임대차법이 시행되는 2018. 10. 16. 이후 처음으로 체결된 임대차 또는 **2018. 10. 16. 이전에 체결되었지만 2018. 10. 16. 이후 그 이전에 인정되던 계약 갱신 사유에 따라 갱신되는 임대차**를 가리킨다고 보아야 한다.

따라서 개정 법률 시행 후에 개정 전 법률에 따른 의무임대차 기간이 경과하여 임대차가 갱신되지 않고 기간만료 등으로 종료된 경우는 이에 포함되지 않는다.

구체적 사안에 대한 판단

원고가 임대차계약의 기간만료를 원인으로 이 사건 건물의 인도를 청구함에 대하여, 피고는 2018. 10. 16. 개정된 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 10년 범위 내에서 계약갱신을 요구할 수 있는데, 이 사건 임대차계약의 기간은 10년이 경과하지 않았으므로 피고의 갱신요구권 행사로 임대차계약이 종료하지 않았다고 다투는 사안에서, 개정 법률 시행 후 개정 전 법률에 따른 의무임대차기간 5년이 이미 경과한 이상 피고는 더 이상 갱신을 요구할 수 없다.

첨부: 대법원 2020. 11. 5. 선고 2020다241017 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 매출조작, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com