

토지 임대인이 임대차계약기간 경과 후 임대차계약기간 경과 후

LAW Common Sense Information



글 _ 박종복 변호사

토지 임대인이 임대차계약기간 경과 후 해지통고를 한 경우 6월이 지나면 해지의 효력이 발생한다.

A가 본인소유 토지상에 가건물을 짓고 창고로 이용하겠다고 하여 이를 승낙한 뒤 매월 100만원씩을 받아왔다. 최근 계약기간 5년이 끝난지 몇달 후 토지를 반환하여 주거나 차임을 200만원씩 인상하여 줄 것을 요구하자 A가 이를 거부한다. A는 계약기간이 해지없이 끝났으니 종전과 같이 최소 5년간 100만원씩 임대를 보장하라고 요구한다. 대책은?

민법 제639조(목시의 갱신)에는 '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 민법 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다'고 규정되어 있다. 따라서 귀하가 위 임대기간 5년 종료후 상당한 기간내에 이의를 제기하지 않았다면 전임대차와 동일한 조건으로 위 토지를 임대한 것으로 간주된다 이때 상당한 기간이란 사회통념상 이를 결정할 수 밖에 없으나, 귀하의 경우처럼 기간만료 몇달 이후의 이의제기는 상당한 기간이 경과된 것으로 보여진다.



그런데 그렇다고 하여 위 임대차계약의 당초 존속기간 5년이 또 다시 보장되는 것이 아니고, 위와 같은 목시의 갱신에 의한 임대차의 경우는 민법 제635조 소정의 임대차기간의 약정이 없는 임대차로서 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.

다만 그 해지의 효력이 발생하는 시기만이 문제인데 귀하와 같은 토지 임대인의 경우는 임대인이 해지를 통고한 경우는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우는 1월이 지나야 해지의 효력이 발생한다.

따라서 귀하가 A에게 토지반환요구를 한 날로부터 6월이 지나면 위 임대차계약이 해지되는 것이므로 토지를 반환받을 수 있을 것이다. 계약해지 이전이라 하더라도 점유이전금지가처분을 미리 하여둘 필요가 있고 소제기도 2~3개월 여유있게 제기하는 것이 바람직하여 보인다. 귀하는 토지를 임대한 것이므로 주택임대차보호법이나 상가건물임대차보호법이 적용되지 않는다.