**청구원인에 대한 답변**

1. **상가 임대차 계약 체결 사실**

사건 부동산 상가에 2012년 8월17일, 2016년 10월25일 두차례 상가 임대

차 계약을 체결한 바 있음

1. 최초 임대차 계약

 임대보증금 : 30,000,000원

 월세 : 2,000,000원

 임대기간 : 2012년 8월17일부터 24개월

 계약일자 : 2012년 8월17일

1. 신규 임대차 계약

 임대보증금 : 30,000,000원

 월세 : 2,400,000원

 임대기간 : 2016년 12월17일부터 12개월

 계약일자 : 2016년 10월 25일

1. **신규 임대차 계약서 체결 사실**

2016년 9월경, 원고는 피고에게 당시 계약 유지중이던 임대차 기준, 월세 20%

관리비 33% 인상된 조건으로 신규 계약을 체결할 것을 제안하여, 이에 2016년

10월 25일 신규 계약서를 체결 하였음.

위와 같이 신규 계약서를 체결함에 따라, 기존의 임대차 계약은 종료 하였음으로,

기존 임대차 계약의 임차보증금 3,000만을 계약 종료일인 2016년 12월17일에

원고로부터 돌려 받았고 , 신규 임대차 계약체결에 따른 임차보증금 3,000만원을

계약 개시일인 2016년 12월17일 원고에게 송금 하였음.

(증. 통장거래내역, 이체 내역 )

또한, 원고와 합의하에 신규 임대차 계약서 특약사항에 “본 계약서는 신규 계약

서 임“ 이라는 문항을 명시 하여 계약 하였음

(증. 2016년 10월25일 체결한 임대차 계약서)

1. **계약해지 통보 사실**

피고는 원고에게 계약해지 통보를 받은 사실이 없습니다..

오히려, 피고는 2022년 11월 23일“계약갱신 청구권에 의해 계약이 적법하게

갱신되었다”라는 내용증명을 원고에게 발송하였고, 원고는 이를 2022년 11월

24일에 수령한 사실이 있음

원고는 내용증명 수령 후, 피고에게 2022년 11월25일 만날 것을 제안 하였고

그 만남 자리에서“갱신계약 요구조건서” 를 제시하며 계약을 요구 하였습니다.

( 증. 내용증명, 갱신계약 요구조건서 )

원고가 제시한 요구 조건을 검토 후, 2022년 12월1일 임대차계약 갱신을 위

해 원고에게 연락을 하였으나, 원고로부터 “연락 드릴께요” 라는 답변을 받고,

기다리던 중 , 2023년 1월 13일에 소장을 송달 받았습니다. (증. 카톡 대화내용**)**

1. 결론

본 사건 부동산 상가에 2016년 10월25일 체결한 계약서는 2012년 8월17일에

체결한 계약서의 갱신계약이 아닌, 임대기간, 월세 등이 서로 상이 한, 별개의 신

규 계약서 입니다

그러므로, 2016년 10월 25일 체결한 임대차 계약에 의해, 임대차 기간이 10년을

초과 하지 아니하는 범위인 2026년 12.16일까지 적법하게 계약갱신 청구권을

행사 할 수 있고. 이미 내용증명으로 원고에게 계약 갱신을 요구 하였음으로, 임

대차는 적법하게 갱신 되었습니다

또한, 원고는 본소 제기 전에 피고에게 계약 해지 통보를 해온 사실이 없습니다

그러므로 원고의 청구를 기각하여 주시기 바랍니다.