

서울중앙지방법원 2022. 11. 23 선고 2021가합556032(본소), 2021가합577558(반소) 판결
[임차권 확인 청구 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 서평

담당변호사 조용연, 김근홍

피고(반소원고) 주식회사 C

소송대리인 변호사 문용선

변론 종결 2022. 10. 26.

판결 선고 2022. 11. 23.

주 문

1. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)에게,
가. 별지1 목록 기재 건물 중 지하1층 507.87m²을 인도하고,
나. 공동하여 579,881,901원과 이에 대하여 2022. 10. 26.부터 다 갚는 날까지 월 5%의 비율로
계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)들의 주위적 · 예비적 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 90%는 원고(반소피고)들이, 10%는 피고(반소원고)가
부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

가. 주위적 청구취지

별지1 목록 기재 건물 중 지하1층 507.87m²에 관하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들과 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) 사이에 임대차기간은 2021. 8. 10.부터 2023. 8. 9.까지, 임대차보증금은 100,000,000원, 임대료는 월 10,000,000원(다만, 이 사건 소장부분 송달일까지는 임대차보증금은 230,000,000원, 임대료는 월 30,000,000원)으로 하는 임대차계약관계가 존재함을 확인한다.

나. 예비적 청구취지

별지1 목록 기재 건물 중 지하1층 507.87m²에 관하여 원고들과 피고 사이에 임대차기간은 2021. 8. 10.부터 2023. 8. 9.까지, 임대차보증금은 230,000,000원, 임대료는 월 30,000,000원으로 하는 임대차계약관계가 존재함을 확인한다. 피고는 원고들에게 113,642,140원과 이에 대하여 이 사건 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고들은 피고에게 별지1 목록 기재 건물 중 지하1층 507.87m²을 인도하라. 원고들은 공동하여 피고에게 720,612,911원과 이에 대하여 2022. 10. 26.부터 다 갚는 날까지 연 60%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

피고는 별지1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 소유자이고, 원고들은 이 사건 건물 중 지하1층 507.87㎡(이하 '이 사건 지하층'이라고 한다)을 임차하여 유흥주점을 운영하는 사람들이다.

나. 이 사건 임대차계약의 체결

1) 원고 B는 2019. 7. 9. 이 사건 건물의 종전 소유자인 D와 사이에 이 사건 지하층에 관하여 임대차기간을 2019. 8. 10.부터 2021. 8. 9.까지, 임대차보증금을 230,000,000원, 차임을 월 28,150,000원(부가가치세 별도)으로 한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 이 사건 임대차계약에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있다(아래에서 '갑'은 D를, '을'은 원고 B를 가리킨다).

제5조(임차료)

(1) 임차료는 보증금 230,000,000원으로 하고 임대료는 28,150,000원으로 한다(부가가치세 별도).

제6조(임차료납부)

- (1) 임차료(월세, 관리비)의 납부는 매월 25일로 한다.
- (2) 제세공과금, 전기료, 수도료는 사용자가 별도 부담하며 납부는 매월 30일로 한다.
- (3) 제6조 1, 2항의 연체시 연체료는 월 5%로 하며 납부시까지 적용한다.

제8조(관리비)

(1) "을"은 임대차물의 유지관리에 필요한 제관리비 3,500,000원(부가가치세 별도)을 임차료와 같은 방법으로 납부하여야 한다.

제16조("갑"의 계약해지권)

"을"이 다음 각호의 1에 해당하는 행위를 하였을 때에는 "갑"은 "을"에게 최고 없이 이 계약을 해지할 수 있다.

- (1) 본 계약 제6조, 제9조 소정의 임대료 및 관리비의 납부를 3개월 연체하였을 때

특약사항

3. 유흥주점분 재산세의 인상분은 매년 1월 1일 인상한다.

- 2) 원고 B와 D는 이후 2020. 1.분부터의 월 차임을 30,000,000원(부가가치세 별도)으로

인상하기로 합의하였다.

3) 이 사건 건물의 소유권은 2020. 3. 5. 주식회사 E(이하 'E'이라고 한다)에게 이전되었고, 원고들과 E은 2020. 5. 27. E이 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하고 원고들을 이 사건 임대차계약의 공동임차인으로 하며 차임 지급기일을 매월 말일로하기로 합의하였다(이하 이와 같이 최종 변경된 내용을 포함하여 '이 사건 임대차계약'이라고 한다).

다. 피고의 이 사건 임대차계약 승계 및 미납 차임채권 양수

1) 이 사건 건물의 소유권은 2021. 4. 1. 피고에게 이전되었고, 피고는 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제3조 제2항에 따라 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였다.

2) 피고는 2021. 4. 1. E과 사이에 피고가 E의 원고들에 대한 미납 차임채권 274,780,085원을 양수하기로 하는 내용의 채권양도양수계약을 체결하였고, E은 2021. 5. 4. 원고들에게 채권양도의 통지를 하였다.

라. 피고의 이 사건 임대차계약 해지통지 및 원고들의 갱신요구

1) 피고는 2021. 5. 4. 원고들에게 3기 이상의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통지(이하 '이 사건 1차해지통지'라고 한다)를 하였고, 이 사건 1차해지통지는 2021. 5. 10. 원고들에게 송달되었다.

2) 이에 대하여 원고들은 2021. 5. 13. 피고에게 상가임대차법 제10조의9에 의하면 원고들의 차임연체액이 3기분에 미치지 아니하므로 이 사건 1차해지통지는 부적법하다고 하면서 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하는 통지를 하였다.

3) 피고는 이 사건 소송의 계속 중 2022. 6. 2.자 준비서면의 송달로써 3기 이상의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통지(이하 '이 사건 2차해지통지'라고 한다)를 하였다.

【인정근거】 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 3, 7호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 본소청구 주장

1) 주위적 본소청구 주장 이 사건 임대차계약은 원고들의 임대차계약 갱신요구로 적법하게 갱신되어 종전과 동일한 조건으로 2023. 8. 9.까지 존속하게 되었다. 한편 이 사건 임대차계약에 정한 보증금과 차임은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」(이하 '감염병예방법'이라고 한다) 제2조 제2호에 따른 제1급 감염병인 코로나19바이러스 감염병으로 인한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 않게 되었다. 이에 원고들은 상가임대차법 제11조 제1항에 따라 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 임대차계약의 보증금을 100,000,000원으로, 차임을 월 10,000,000원으로 감경할 것을 청구하였으므로, 이 사건 소장부분 송달일 이후 기간에 대하여는 이 사건 임대차계약의 보증금은 100,000,000원, 차임은 월 10,000,000원으로 감액되었다. 이에 원고들은 원고들과 피고 사이에 이 사건 지하층에 관하여 기간은 2021. 8. 10.부터 2023. 8. 9.까지, 보증금은 100,000,000원, 차임은 월 10,000,000원(다만, 이 사건 소장부분 송달일까지의 보증금은 230,000,000원, 차임은 월 30,000,000원)으로 하는 임대차계약관계가 존재한다는 확인을 구한다.

2) 예비적 본소청구 주장 차임감액청구가 받아들여지지 않는다고 하더라도 이 사건 임대차계약은 기존과 같은 조건으로 2023. 8. 9.까지 유효하게 존속하므로, 원고들은 원고들과 피고 사이에 이 사건 지하층에 관하여 기간은 2021. 8. 10.부터 2023. 8. 9.까지, 보증금은 230,000,000원, 차임은 월 30,000,000원으로 하는 임대차계약관계가 존재한다는 확인을 구한다. 아울러 이 사건 임대차계약에 정한 차임에는 이 사건 지하층이 유흥주점으로 사용됨에 따라 종과되는 재산세가 포함되어 있는데, 피고는 코로나19바이러스 감염병 관련 피해지원책으로 2021년 재산세 113,642,140원을 감면받았으므로, 피고는 원고들에게 재산세 감면액 상당액인 113,642,140원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 반소청구 주장

원고들은 3기 이상의 차임을 연체하였으므로 원고들의 임대차계약 갱신청구는 효력이 없고 오히려 피고의 이 사건 1차해지통지에 의하여 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었다. 설령 원고들의 임대차계약 갱신청구가 유효하고 피고의 이 사건 1차해지통지가 부적법하다고 하더라도, 이후 3기 이상 차임연체의 요건이 충족됨으로써 이 사건 임대차계약은 이 사건 2차해지통지에 의하여 적법하게 해지되었다. 따라서 원고들은 피고에게 이 사건 지하층을 인도하고, 마지막 차임 지급일인 2022. 10.

25. 기준 미지급 차임 950,612,911원에서 보증금 230,000,000원을 공제한 720,612,911원과 이에 대하여 2022. 10. 26.부터 다 갚는 날까지 약정 지연손해금률인 연 60%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소청구에 대한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 차임 및 지연손해금

1) 차임액 가) 감액청구권의 행사에 의한 감액 여부

상가임대차법 제11조에 의하면, 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 감염병예방법 제2조 제2호에 따른 제1급 감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 한편, 상가임대차법 제2조 제1항 단서, 같은 조 제2항에 의하면, 상가건물의 임대차 중 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 상가임대차법 제11조가 적용되지 아니하고, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함한 금액을 보증금액으로 보아야 하는데, 상가임대차법 시행령 제2조에 의하면 이 사건 지하층이 위치한 서울특별시 지역에서 상가임대차법 적용 배제의 기준이 되는 보증금액은 900,000,000원이고 보증금액 산정을 위하여 차임액에 곱하여야 하는 비율은 100/1인바, 이 사건 임대차계약의 보증금은 230,000,000원, 부가가치세를 합산한 월 차임은 33,000,000원[$= 30,000,000\text{원} \times (1 + \text{부가가치세율 } 0.1)$]이므로, 상가임대차법 제11조의 적용 여부 판단을 위한 이 사건 임대차계약의 환산 보증금액은 3,530,000,000원[$= 230,000,000\text{원} + (33,000,000\text{원} \times 100)$]이 되고, 이는 서울특별시 지역의 기준 보증금액 900,000,000원을 초과하므로, 이 사건 임대차계약에는 상가임대차법 제11조가 적용되지 아니한다.

따라서 상가임대차법 제11조에 기한 원고들의 차임 감액청구는 효력이 없고, 이 사건 소장부분 송달일 이후까지 이 사건 임대차계약이 유지된다고 하더라도 차임액은 기존에 정한 그대로 유지된다.

나) 재산세 인하분 감액 여부

원고들의 감면 재산세액 반환 주장 속에는 해당 세액만큼 차임이 감액되었다는 주장이 포함되어 있다. 살피건대, 이 사건 임대차계약의 특약사항에는 "유흥주점분 재산세의 인상분은 매년 1월 1일

인상한다."는 조항이 포함되어 있으나, 이러한 사정만으로 기존의 차임에 이 사건 지하층이 유흥주점으로 사용됨으로 인한 재산세 증가분이 모두 포함되어 있다고 보기도 어렵고, 유흥주점 사용으로 인한 재산세 증가분이 감액된 경우 그만큼 차임을 감액하기로 합의하였다고 보기도 어려우며, 달리 원고들 주장을 인정할 만한 사정에 관한 주장·증명이 없다.

다) 소결

이상의 점들을 종합하면, 이 사건 임대차계약의 월 차임은 원고들의 차임 감액청구 및 피고에 대한 재산세 증가분 감액에도 불구하고 33,000,000원(부가가치세 포함)으로 유지된다고 보아야 한다.

2) 지연손해금 가) 이 사건 임대차계약의 내용

이 사건 임대차계약은 원고들이 피고에게 매월 말일에 차임(33,000,000원), 관리비[3,850,000원 = 3,500,000원 × (1 + 부가가치세율 0.1)], 제세공과금·전기료·수도료를 지급하여야 하고, 이를 연체하는 경우 완납시까지 월 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하여야 한다고 정하고 있다(이하 이들 항목을 합하여 '차임 등'이라고 한다).

나) 원고들의 주장에 대한 판단

원고들은 ① 약관인 이 사건 임대차계약에서 차임 등에 대한 지연손해금률을 월 5%로 정한 것은 부당하게 과중한 손해배상의무를 부담시키는 것으로서 신의성실의 원칙에 반하여 공정을 잃은 것이므로 「약관의 규제에 관한 법률」(이하 '약관법'이라고 한다) 제6조 제1항에 의하여 무효이거나 ② 월 5%의 지연손해금률은 지나치게 과중한 손해배상액의 예정이므로 민사소송법 제398조 제2항에 의하여 감액되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 약관법 제2조 제1호에 의하면, 약관은 그 명칭이나 형태 또는 범위에 상관없이 계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용을 의미하는데, 갑 제2호증, 을 제10호증의 기재에 의하면 이 사건 건물의 임차인들은 이 사건 건물의 전전소유자인 D 또는 전소유자인 E와 사이에 서로 다른 형식과 내용의 임대차계약을 체결할 사실을 인정할 수 있을 뿐이고, 이와 달리 이 사건 임대차계약이 이 사건 건물의 소유자가 여러 명의 상대방과 임대차계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 것이라고 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 임대차계약이 약관에 의하여 체결된 것임을 전제로 한 원고들의 주장은 받아들일 수 없다.

또한 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 지하층의 현황과 이 사건 임대차계약에 정한 월 차임 등 및 보증금의 액수에 비추어 보면 원고들이 이 사건 임대차계약에 정한 차임 등을 제때에 지급하지 않는 경우 피고가 입을 손해가 상당할 것으로 보이므로, 이 사건 임대차계약에서 차임 등에 대한 지연손해금률을 월 5%로 정한 것이 부당하게 과다한 손해배상액의 예정으로서 감액되어야 하는 것으로 보기도 어렵다. 따라서 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

다) 소결

따라서 원고들은 이 사건 임대차계약에 정한 차임 등의 지급을 지체하는 경우 그 지급기일 다음날부터 월 5%(연 60%)의 비율로 계산한 지연손해금을 피고에게 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 임대차계약의 갱신 또는 해지 여부

1) 차임연체로 인한 해지 등을 위한 차임연체액 상가임대차법 제10조의8, 제10조 제1항에 의하면, 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인이 임대차계약을 해지할 수 있고, 임대인은 임차인으로부터 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구받는 경우 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 이르는 경우 등을 제외하고는 정당한 사유 없이 이를 거절할 수 없다.

그러나 상가임대차법 제10조의9 전문은 "임차인이 이 법(법률 제17490호 상가임대차법) 시행일부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은 제10조 제1항 제1호, 제10조의4 제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다."라고 정하고 있고, 법률 제17490호 상가임대차법의 시행일이 2020. 9. 29.이므로, 2020. 9. 29.부터 2021. 3. 28.까지 발생한 차임액은 차임연체로 인한 해지 또는 계약갱신요구권 배제 여부의 판단을 위한 차임연체액에 포함되지 않는 것으로 보아야 한다.

한편, 이 사건 임대차계약은 관리비와 제세공과금·전기료·수도료를 항목만 다를 뿐 차임과 아무런 차이가 없이 규정하고 있으므로 이들 항목도 그 실질은 차임으로 보아 임대차계약의 해지 또는 임대차계약의 갱신 배제 등을 판단하기로 한다.

2) 이 사건 1차해지통지로 인한 해지 여부 및 이 사건 임대차계약의 갱신 여부 앞서 든 증거들과 을 제3, 5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 1차해지통지일인 2021. 5. 4.을 기준으로

할 때 원고들이 지급하지 아니한 차임 등은 2020. 8.분 29,404,380원, 2020. 9.분 38,638,840원, 2020. 10.분 39,782,840원, 2020. 11.분 39,754,050원, 2020. 12.분 38,877,430원, 2021. 1.분 39,106,820원, 2021. 2.분 40,502,570원, 2021. 4.분 38,388,548원인 사실이 인정된다[을 제3, 5호증의 기재에 의하면, 피고가 2021. 4. 1. E로부터 E의 원고들에 대한 이 사건 임대차계약상 미납채권 274,780,085원(2020. 8.분 차임 등의 잔액부터 2021. 2.분 차임 등까지에 2020년 재산세 인상분 8,713,155원을 더한 금액)만을 양수한 사실이 인정되고, 2021. 3.분 차임 등 채권은 E로부터 양수받지 아니하였음을 피고가 자인하고 있다].

위 미납 차임 등에서 차임연체로 인한 해지 요건인 연체차임액에 포함시킬 수 없는 2020. 9.분부터 2021. 2.분까지의 차임 등을 제외하면 차임연체를 원인으로 하는 해지 요건에 해당하는 미납 차임 등은 2020. 8.분 29,404,380원, 2021. 4.분 38,388,548원이 되고, 여기에 이 사건 임대차계약에서 정한 월 5%의 지연손해금을 더하여 보더라도 이 사건 1차해지통지일인 2021. 5. 4. 기준 미납 차임 등은 수수한 차임만을 기준으로 한 3기의 차임액 99,000,000원(= 33,000,000원 × 3기)에도 미치지 아니하므로, 이 사건 1차해지통지는 부적법하여 그 효력이 없다.

한편, 이 사건 임대차계약의 임대차기간은 2021. 8. 9.까지이나, 원고들이 이 사건 임대차계약의 임대차기간 만료일 6개월 전부터 1개월 전 이내인 2021. 5. 13.경 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고들의 이 사건 임대차계약 갱신요구가 상가임대차법 제10조 제1항 단서의 각호에 해당한다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 1) 이 사건 임대차계약은 원고들의 적법한 계약갱신요구에 의하여 갱신되었다고 보아야 한다.

3) 이 사건 2차해지통지로 인한 해지 여부 앞서 든 증거들과 갑 제10, 13 내지 18호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 2차해지통지일인 2022. 6. 2.을 기준으로 할 때 원고들이 피고에게 지급하여야 하는 차임 등 중 차임연체로 인한 해지 요건인 연체차임액에 포함시킬 수 없는 2020. 9.분부터 2021. 2.분까지의 차임 등을 제외한 차임 등 원금과 원고들이 2021. 4. 1.부터 2022. 6. 2.까지 피고에게 변제한 차임 등이 아래 각 표 '차임 등 내역' 및 '변제 내역' 기재와 같은 사실이 인정된다.

2020. 8.분	2020. 8. 31.	29,404,380원	2021. 5. 31.	34,404,380원
2021. 4.분	2021. 4. 30.	38,388,548원	2021. 6. 25.	51,779,495원

2020. 8.분	2020. 8. 31.	29,404,380원	2021. 5. 31.	34,404,380원
2021. 5.분	2021. 5. 31.	37,674,351원	2021. 7. 30.	39,782,840원
2021. 6.분	2021. 6. 30.	37,880,194원	2021. 8. 31.	30,926,550원
2021. 7.분	2021. 7. 31.	37,982,692원	2021. 9. 1.	2,000,000원
2021. 8.분	2021. 8. 31.	37,716,495원	2021. 9. 30.	37,777,430원
2021. 9.분	2021. 9. 30.	37,785,462원	2021. 10. 28.	39,606,820원
2021. 10.분	2021. 10. 31.	38,051,509원	2021. 11. 22.	37,502,570원
2021. 11.분	2021. 11. 30.	38,134,723원	2021. 11. 29.	8,000,000원
2021. 12.분	2021. 12. 31.	38,894,713원	2021. 12. 23.	39,176,750원
2022. 1.분	2022. 1. 31.	39,106,546원	2022. 1. 28.	38,388,548원
2022. 2.분	2022. 2. 28.	38,818,697원	2022. 2. 28.	38,674,351원
2022. 3.분	2022. 3. 31.	38,750,866원	2022. 3. 23.	37,880,194원
2022. 4.분	2022. 4. 30.	38,619,515원	2022. 4. 25.	39,982,692원
2022. 5.분	2022. 5. 31.	38,289,019원	2022. 5. 25.	39,716,495원

원고들이 변제한 금액을 원고들이 피고에게 지급하여야 하는 차임 등의 지연손해금과 원본의 순서로 총당하면, 이 사건 2차해지통지일인 2022. 6. 2. 기준 연체 차임 등의 원금은 2022. 2.분 2,088,412원, 2022. 3.분 38,750,866원, 2022. 4.분 38,619,515원, 2022. 5.분 38,289,019원 합계 117,747,812원이 되는데(상세한 변제충당 내역은 별지2 참조), 이는 가장 액수가 큰 2022. 1.분 차임 등을 기준으로 한 3기의 차임 등 액수 117,319,638원(= 39,106,546원 × 3기)도 초과하므로, 피고의 이 사건 2차해지통지는 적법하고, 따라서 이 사건 임대차계약은 이 사건 2차해지통지가 원고들에게 송달된 2022. 6. 2.(2022. 6. 2.자 준비서면 송달일)에 해지되었다고 보아야 한다.

이에 대하여 원고들은, 원고들이 피고에게 차임 등을 변제할 당시 차임 등을 원본에 먼저 총당할 것임을 지정하였는데 이에 대하여 피고가 아무런 이의를 제기하지 않는 등 묵시적으로 동의를 하여 원고들의 변제금을 차임 등의 원본에 먼저 총당하기로 하는 합의가 성립하였고, 이에 따르면 연체된 차임 등의 액수가 3기 이상의 차임 등 액수에 이르지 않는다고 주장한다. 그러나 갑 제10 내지 18호증의 기재에 의하면, 원고들이 피고에게 변제금을 송금할 당시 피고의 계좌에 표시되는 부분인

'입금계좌메모'에는 원고 A의 성명과 상호만을 기재하고 원고들의 계좌에 표시되는 부분인 '출금계좌메모'에만 "20년8월분. 임대료" 등으로 기재한 사실이 인정될 뿐이고, 달리 원고들이 피고에게 변제할 당시 차임 등의 원본에 먼저 충당할 것임을 지정하였다거나 원고들과 피고 사이에 원고들의 변제금을 차임 등의 원본에 충당하기로 하는 합의가 있었다고 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

다. 본소청구에 대한 판단

1) 주위적 본소청구 및 예비적 본소청구 중 임대차계약관계 존재 확인청구 부분 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 피고의 이 사건 2차해지통지에 의하여 2022. 6. 2. 적법하게 해지되었으므로 원고들의 이 부분 본소청구 주장은 받아들이지 않는다.

2) 예비적 본소청구 중 재산세 감면분 상당액의 부당이득반환청구 부분 앞서 본 바와 같이 원고들과 피고가 이 사건 지하층이 유흥주점으로 사용됨으로 인한 이 사건 건물에 관한 재산세 중과분이 감액된 경우 그만큼 차임을 감액하기로 합의하였다고 보기 어려우므로 원고들의 이 부분 본소청구 주장도 받아들이지 않는다.

4. 반소청구에 대한 판단

가. 원고들의 부동산 인도 의무

이 사건 임대차계약은 피고의 이 사건 2차해지통지로 2022. 6. 2. 해지되었으므로, 원고들은 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로 피고에게 이 사건 지하층을 인도할 의무가 있다.

나. 원고들의 차임 등 지급 의무

앞서 든 증거들과 갑 제10 내지 18호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 변론종결일 직전인 2022. 10. 25. 기준 원고들이 피고에게 지급하여야 하는 차임 등(해지일 이후에는 부당이득금이지만 따로 구분하지 아니한다) 및 2020년 재산세 인상분과 원고들이 피고에게 변제한 금액은 아래 각 표 '차임 등 내역' 및 '변제 내역' 기재와 같다.

2020. 8.분	2020. 8. 31.	29,404,380원	2021. 5. 31.	34,404,380원
2020. 9.분	2020. 9. 30.	38,638,840원	2021. 6. 25.	51,779,495원
2020년 재산세 인상분	2020. 9. 30.	8,713,155원	2021. 7. 30.	39,782,840원
2020. 10.분	2020. 10. 31.	39,782,840원	2021. 8. 31.	30,926,550원

2020. 8.분	2020. 8. 31.	29,404,380원	2021. 5. 31.	34,404,380원
2020. 11.분	2020. 11. 30.	39,754,050원	2021. 9. 1.	2,000,000원
2020. 12.분	2020. 12. 31.	38,877,430원	2021. 9. 30.	37,777,430원
2021. 1.분	2021. 1. 31.	39,106,820원	2021. 10. 28.	39,606,820원
2021. 2.분	2021. 2. 28.	40,502,570원	2021. 11. 22.	37,502,570원
2021. 4.분	2021. 4. 30.	38,388,548원	2021. 11. 29.	8,000,000원
2021. 5.분	2021. 5. 31.	37,674,351원	2021. 12. 23.	39,176,750원
2021. 6.분	2021. 6. 30.	37,880,194원	2022. 1. 28.	38,388,548원
2021. 7.분	2021. 7. 31.	37,982,692원	2022. 2. 28.	38,674,351원
2021. 8.분	2021. 8. 31.	37,716,495원	2022. 3. 23.	37,880,194원
2021. 9.분	2021. 9. 30.	37,785,462원	2022. 4. 25.	39,982,692원
2021. 10.분	2021. 10. 31.	38,051,509원	2022. 5. 25.	39,716,495원
2021. 11.분	2021. 11. 30.	38,134,723원	2022. 6. 24.	42,785,462원
2021. 12.분	2021. 12. 31.	38,894,713원	2022. 7. 25.	40,051,509원
2022. 1.분	2022. 1. 31.	39,106,546원	2022. 8. 25.	40,634,723원
2022. 2.분	2022. 2. 28.	38,818,697원	2022. 9. 23.	40,394,713원
2022. 3.분	2022. 3. 31.	38,750,866원	2022. 10. 25.	41,053,509원
2022. 4.분	2022. 4. 30.	38,619,515원	-	-
2022. 5.분	2022. 5. 31.	38,289,019원	-	-
2022. 6.분	2022. 6. 30.	39,366,833원	-	-
2022. 7.분	2022. 7. 31.	40,347,912원	-	-
2022. 8.분	2022. 8. 31.	40,321,567원	-	-
2022. 9.분	2022. 9. 30.	39,883,888원	-	-

원고들이 변제한 금액을 지연손해금과 원본의 순서로 원고들이 지급하여야 하는 차임 등 및 2020년 재산세 인상분에 충당하면(상세한 변제충당 내역은 별지3 참조), 원고들의 피고에 대한 미지급 차임 등과 지연손해금의 잔액은 아래 표 기재와 같이 미지급 차임 등 원금 합계 808,846,803원, 지연손해금 합계 1,035,098원으로 총합계 809,881,901원(= 808,846,803원 + 1,035,098원)이 된다. 여기에서 보증금 230,000,000원을 공제하면 579,881,901원(= 809,881,901원 - 230,000,000원)이 남게 되므로, 원고들은 피고에게 미지급 차임 등 579,881,901원과 이에 대하여

최종변제일 다음날인 2022. 10. 26.부터 다 갚는 날까지 약정 지연손해금률인 월 5%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

1	2020. 12.분	33,223,883원	42,981원
2	2021. 1.분	39,106,820원	50,592원
3	2021. 2.분	40,502,570원	52,397원
4	2021. 4.분	38,388,548원	49,662원
5	2021. 5.분	37,674,351원	48,738원
6	2021. 6.분	37,880,194원	49,005원
7	2021. 7.분	37,982,692원	49,137원
8	2021. 8.분	37,716,495원	48,793원
9	2021. 9.분	37,785,462원	48,882원
10	2021. 10.분	38,051,509원	49,226원
11	2021. 11.분	38,134,723원	49,334원
12	2021. 12.분	38,894,713원	50,317원
13	2022. 1.분	39,106,546원	50,591원
14	2022. 2.분	38,818,697원	50,219원
15	2022. 3.분	38,750,866원	50,131원
16	2022. 4.분	38,619,515원	49,961원
17	2022. 5.분	38,289,019원	49,534원
18	2022. 6.분	39,366,833원	50,928원
19	2022. 7.분	40,347,912원	52,197원
20	2022. 8.분	40,321,567원	52,163원
21	2022. 9.분	39,883,888원	40,310원
합계	808,846,803원	1,035,098원	

5. 결론

그렇다면, 원고들의 피고에 대한 이 사건 주위적 본소청구 및 예비적 본소청구는 이유 없으므로 기각하고, 피고의 원고들에 대한 이 사건 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장판사이원석

판사구세희

판사이종욱

별지

1) 앞서 인정한 사실관계와 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 위 2021. 8. 9. 무렵 원고들이 지급하지 아니한 차임 등에서 계약갱신요구권 배제 여부의 판단을 위한 차임연체액에 포함시킬 수 없는 차임 등을 제외한 미납 차임 등이 2020. 8.분 29,404,380원, 2021. 4.분 38,388,548원, 2021. 5.분 37,674,351원, 2021. 6.분 37,880,194원, 2021. 7.분 37,982,692원인 사실, 원고들이 2021. 5. 31. 34,404,380원, 2021. 6. 25. 51,779,495원, 2021. 7. 30. 39,782,840원을 변제한 사실이 인정되므로, 원고들이 변제한 금액을 위 미납 차임 등에 대한 월 5%의 지연손해금과 원본의 순서로 총당하여 보면 미납 차임 등의 잔액이 3기의 차임액에 미달하는 사실이 인정될 뿐이다.