

수원지방법원 2022. 11. 16 선고 2022가단538469(본소), 2022가단542116(반소) 판결
[임차권존재 확인 청구의 소 · 차임증액청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 명경 담당변호사 김원중, 김재윤, 서희규, 정하연, 홍예진

소송복대리인 변호사 김민찬

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 변호사 김율

변론 종결2022. 10. 19.

판결 선고2022. 11. 16.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 2022. 7. 15.부터 2023. 6. 30.까지 월 12,625,250원의 비율로 계산한 돈을 매월 30일에 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청구취지

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 6. 23. 피고로부터 별지 목록 기재 건물 C동 D호, E호, F호(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 보증금 2억 원, 차임 월 1,000만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2023. 6. 30.까지로 임차하였다. 그 후 원고와 피고는 이 사건 임대차계약의 보증금을 1억 5,000만 원으로, 차임을 월 600만 원으로, 임대차기간을 2022. 6. 30.까지 12개월로 변경하면서 2021. 6. 30.부터 2021. 9. 30.까지 3개월분 차임을 면제하기로 합의하였고, 다시 보증금을 1억 원으로, 차임을 월 800만 원으로 변경하면서 2021. 6. 30.부터 2021. 12. 30.까지 6개월분 차임을 면제하기로 합의하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 피고는 원고에게 2022. 4. 12.경 이 사건 임대차계약의 차임을 증액해달라고 하였고, 2022. 5. 2.경 내용증명우편을 보내어 차임을 월 1,200만 원으로 증액하여 달라는 의사를 밝혔다.

다. 원고는 2022. 5. 19. 피고에게 내용증명우편을 보내어 이 사건 임대차계약의 갱신을 요청하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 원고의 계약갱신요구에 따라 갱신되었고, 이 사건 상가 주변 점포의 공실률이 70% 이상이며 원고가 코로나19 사태로 인해 매출 손실을 입은 사정을 감안할 때 민법 제628조, 상가건물 임대차보호법 제11조에 따라 이 사건 임대차계약의 차임은 월 700만 원으로 감액되어야 한다.

나. 피고의 주장

이 사건 상가 주변 다른 점포의 보증금과 차임 액수에 비하여 이 사건 임대차계약의 차임은 과소하므로, 상가건물 임대차보호법 제10조의2에 따라 이 사건 임대차계약의 차임은 월 12,625,250원으로 증액되어야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약이 갱신되었는지 여부

원고가 2022. 5. 19. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요청하였고, 피고도 이 사건

임대차계약의 갱신을 전제로 차임증액을 청구하고 있음은 앞서 본 것과 같으므로 이 사건 임대차계약은 특별한 사정이 없는 한 전임대차와 같이 임대차보증금 1억 원, 임대차기간 2022. 7. 1.부터 2023. 6. 30.까지 12개월로 갱신되었다 할 것이다.

나. 차임증감 청구의 근거

이 사건 상가가 있는 하남시는 수도권정비계획법 시행령에 따라 과밀억제권역에 해당하고, 과밀억제권역에서 보증금 외에 차임이 있는 경우 차임에 1분의 100을 곱하여 환산한 금액을 포함한 보증금액이 6억 9,000만 원을 초과하는 임대차계약에는 상가건물 임대차보호법이 적용되지 아니한다(상가건물 임대차보호법 제2조 제1항, 제2항, 상가건물 임대차보호법 시행령 제2조). 다만 이와 같은 임대차계약이 갱신되는 경우에도 당사자는 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있다(상가건물 임대차보호법 제2조 제3항, 제10조의2).

이 사건 임대차계약의 보증금이 1억 원, 차임이 월 800만 원임을 앞서 본 것과 같고, 그 차임에 1분의 100을 곱하여 환산한 8억 원에 보증금 1억 원을 더하면 보증금 환산금액이 6억 9,000만 원을 초과한다. 따라서 이 사건 임대차계약에 상가건물 임대차보호법 제11조1)는 적용되지 아니할 것이나, 원고와 피고는 상가건물 임대차보호법 제2조 제3항, 제10조의2에 따라 서로 상대방에 대하여 차임의 증감을 청구할 수 있다.

다. 이 사건 상가의 적정한 차임 액수에 대하여

이 법원의 G에 대한 감정축탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약에서 정한 차임은 과소하고, 피고가 증액하여 청구하는 차임 월 12,625,250원(부가가치세 포함)이 적정하므로, 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

① 이 사건 상가를 보증금 없이 사용할 경우 2022. 7. 1.부터 2023. 6. 30.까지 적정 차임은 월 12,477,500원이다.

② 원고는 이 사건 임대차계약의 보증금과 차임이 과다하다고 주장하면서 이 사건 변론종결일 이후 이 사건 상가 주변 다른 점포의 보증금과 차임에 대한 자료를 제출하였다. 그러나 위 각 점포들의 임대차계약 체결 시기를 알 수 있는 자료가 없고, 이 사건 상가의 면적이 위 각 점포들에 비해 넓으며,

상가 점포의 경우 면적 외에 상가 내 위치에 따라 보증금과 차임이 달라질 수 있어 원고가 제출한 자료만으로 이 사건 임대차계약의 보증금과 차임이 과다하다고 단정할 수 없다.

라. 소결론

따라서 원고는 이 사건 반소장 부분 송달일인 2022. 7. 15.부터 갱신된 이 사건 임대차계약이 종료하는 2023. 6. 30.까지 피고에게 이 사건 상가의 차임으로 월 12,625,250원(부가가치세 포함)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 원고가 이 사건 임대차계약의 차임감액을 주장하면서 그 지급의무를 다투고 있는 이상 이를 미리 청구할 필요도 인정할 수 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김정운

별지

1) 제11조(차임 등의 증감청구권)

- ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.
- ② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.
- ③ 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병에 의한 경제사정의 변동으로 차임 등이 감액된 후 임대인이 제1항에 따라 증액을 청구하는 경우에는 증액된 차임 등이 감액 전 차임 등의 금액에 달할 때까지는 같은 항 단서를 적용하지 아니한다.