

수원지방법원 평택지원 2023. 2. 2 선고 2022가단51398(본소), 2022가단53998(반소) 판결
[임료증액 · 임차권 존재확인 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 중산

담당변호사 박광열

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 김수지

변 론 종 결 2022. 12. 8.

판 결 선 고 2023. 2. 2.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게

2022. 3. 16.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도 완료일까지 월 11,400,000원을 매월 15일에 지급하라

반소 : 원고와 피고 사이에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 원고를 임대인, 피고를 임차인으로 하고, 임대차기간 2022. 3. 16.부터 2024. 3. 15.까지, 임대차보증금 100,000,000원, 차임 월 6,300,000원으로 정한 임차권이 피고에게 있음을 확인한다.

이 유

본소와 반소를 함께 판단한다.

1. 인정사실

가. 원고와 피고는 2017. 1. 21. 임대차보증금을 100,000,000원으로, 차임을 월 7,000,000원(부가가치세 및 관리비 별도, 임대차보증금의 잔금 지급일로부터 45일간의 차임은 면제, 매월 15일 후불)으로, 존속기간을 2017. 3. 16.부터 2019. 3. 15.까지로 정하여 원고가 그 소유의 안성시 C 지상 제2종 근린생활시설 3층 건물 중 2층 657.54㎡(별지 목록 제2항 기재 부동산, 이하 ‘이 사건 상가’라 한다)를 피고에게 임대하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 하고, 그에 기한 임대차를 ‘이 사건 임대차’라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 2017. 3. 16.경 원고로부터 이 사건 상가를 인도받은 후 위 상가에서 ‘D’이라는 상호의 음식점을 운영하고 있다.

다. 원고와 피고는 2019. 2. 26. 차임을 월 9,000,000원(부가가치세 별도, 매월 15일 후불)으로, 관리비를 월 400,000원(부가가치세 별도)으로, 존속기간을 2019. 3. 16.부터 2022. 3. 15.까지로 변경하여 이 사건 임대차계약을 갱신하였다.

라. 피고는 2021. 12. 20. 법무법인 E을 통하여 원고에게 내용증명 우편으로, 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하고, 아울러 코로나19 바이러스 감염증으로 인하여 정상적으로 영업을 할 수 없는 상황이고, 전국적으로 상가임대차의 임대료가 점차 낮아지고 있는 점 등을 고려하면 이 사건 상가의

임대료가 너무 높다는 이유로 갱신에 따른 임대차기간 만료일까지 차임을 감액해 달라는 내용의 통지서를 발송하였고, 그 무렵 위 통지서가 원고에게 도달하였다.

마. 이에 대하여 원고는 2021. 12. 30. 피고에게 내용증명 우편으로, 피고의 계약갱신 요구 및 차임 감액 요청에 응할 수 없고, 피고가 차임을 연체하고 있으므로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용이 기재된 통지서를 발송하였고, 그 무렵 위 통지서가 피고에게 도달하였다.

바. 그 후 원고는 2022. 2. 14. 피고의 휴대전화로 이 사건 임대차계약 갱신시부터 이 사건 상가의 월 차임을 11,400,000원으로 1,500,000원을 증액하거나 또는 임대차보증금을 50,000,000원을, 월 차임을 1,100,000원을 각각 증액하는 데 동의한다면 연락을 달라는 내용의 문자메시지를 발송하였다.

사. 이에 대하여 피고는 2022. 2. 16. 법무법인 E를 통하여 원고에게 내용증명 우편으로, 원고가 요구하는 차임 인상 요구를 수용할 수 없고, 현재의 월 차임 9,000,000원도 지나치게 높게 책정된 것이라고 생각하므로 현 임대료 조건에서 얼마나 감액 가능한지 2022. 3. 1.까지 회신해 달라는 내용의 통지서를 발송하였고, 그 무렵 위 통지서가 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

이 사건 임대차계약은 2022. 3. 15. 그 존속기간이 만료될 예정이었으나 피고의 계약갱신 요구에 따라 갱신되었다. 그런데 이 사건 상가와 관련하여 원고가 지출하는 재산세, 종합소득세, 대출이자, 관리인에 대한 인건비가 해마다 증가하고 있어 현재의 차임만으로는 더 이상 위와 같은 조세, 비용 등을 감당할 수 없게 되었으므로 상가건물 임대차보호법(이하 ‘상기임대차법’이라 한다) 제10조의2에 따라 피고에 대하여 피고의 계약갱신 요구로 연장되는 임대차기간의 월 차임을 11,400,000원으로 증액할 것을 청구한다. 그렇다면 피고는 원고에게 연장되는 임대차기간이 시작되는 2022. 3. 16.부터 이 사건 상가를 인도할 때까지 월 11,400,000원을 약정 차임 지급기일인 매월 15일에 지급할 의무가 있으므로 본소로써 원고에 대하여 위 기간 동안 증액된 월 차임의 지급을 구한다.

나. 피고

피고는 2021. 12. 20. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신 요구를 하였고, 이에 따라 이 사건 임대차계약은 그 존속기간이 2024. 3. 15.까지 연장되었다. 원고는 이 사건 임대차의 월 차임이 11,400,000원으로 증액되어야 한다고 주장하나, 코로나19 바이러스 감염증의 확산으로 인하여 원고가 이 사건 상가에서 운영하는 음식점의 매출이 약 40% 감소하였고, 순이익은 약 90% 감소한 점 등에 비추어 오히려 연장되는 임대차기간 동안의 월 차임은 상가임대차법 제11조 또는 제10조의2, 민법 제628조에 따라 6,300,000원으로 감액되어야 한다. 그러므로 피고는 반소로써 원고에 대하여 피고에게 반소 청구취지 기재와 같은 임차권이 존재함의 확인을 구한다.

3. 판단

가. 관련 법령

상가임대차법, 상가임대차법 시행령 중 이 사건과 관련된 조항은 아래와 같다.

상가임대차법

제2조(적용범위)

① 이 법은 상가건물의 임대차에 대하여 적용된다. 다만 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차의 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.

③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

제10조(계약갱신 요구 등)

① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다. 제1호 ~ 제9호(생략)

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다.

제10조의2(계약갱신의 특례)

제2조제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차의 계약갱신의 경우에는 당사자는 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있다.

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 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

상가임대차법 시행령

제2조(적용범위)

① 「상가건물 임대차보호법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 보증금액”이란 다음 각 호의 구분에 의한 금액을 말한다.

1. 서울특별시 : 9억원

2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외한다) 및 부산광역시 : 6

억9천만원

3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시 제외한다), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시:

5억4천만원

4. 그 밖의 지역 : 3억7천만원

② 법 제2조제2항의 규정에 의하여 보증금 외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월 단위의 차임액으로 한다.

③ 법 제2조제2항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이라 함은 1분의 100을 말한다.

제4조(차임 등 증액청구의 기준)

법 제11조제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.

나. 판단

1) 이 사건 상가가 있는 안성시 F은 수도권정비계획법상 과밀억제권역에 포함되지 아니하고 상가임대차법 시행령 제2조 제1항 제4호의 ‘그 밖의 지역’에 해당한다. 그런데 이 사건 임대차의 경우 차임(월 9,000,000원)을 상가임대차법 시행령 제2조 제3항의 비율(1분의 100)에 따라 보증금액을 환산하면 900,000,000원이 되고 이를 이 사건 임대차계약상 임대차보증금과 합할 경우 보증금액이 370,000,000원을 초과함이 계산상 명백하다. 따라서 이 사건 임대차에 관하여는 상가임대차법 제11조는 적용되지 아니하고 같은 법 제10조의2가 적용된다. 따라서 상가임대차법 제11조를 근거로 하는 피고의 차임 감액 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 민법 제628조는 “임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다”고 규정하고 있는데, 민법 제628조에 따른 차임증감청구권은 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정 차임으로 당사자를 구속하는 것이 정의와 형평에 어긋나 현저히 부당한 경우에

비로소 인정된다고 할 것이다(대법원 2004. 1. 15. 선고 2001다12638 판결 등 참조). 또한 상가임대차법 제11조 제1항의 차임증감청구권은 임대물에 대한 공과부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 약정 차임으로 당사자를 구속하는 것이 정의와 형평에 어긋나 현저히 부당한 경우에 비로소 인정된다고 할 것이다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2010다50113 판결 등 참조).

그리고 상가임대차법 제10조의2는, 비록 민법 제628조나 상가임대차법 제11조 제1항과 그 문언에서 약간의 차이가 있기는 하나, 민법 제628조나 상가임대차법 제11조 제1항의 차임증감청구에 관한 해석과의 균형상 임대인 또는 임차인이 차임과 보증금의 증감청구를 하였다는 사정만으로 그 증감 청구권이 곧바로 인정될 수는 없고, 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등으로 인하여 기존의 차임과 보증금으로 당사자를 구속하는 것이 정의와 형평에 어긋나 현저히 부당한 경우에 인정될 수 있다고 봄이 타당하다.

3) 이 사건의 경우, 앞서 본 것과 같이 원고와 피고는 코로나19 바이러스 감염증 확산 사태가 발생하기 이전인 2019. 2. 26. 이 사건 임대차계약을 갱신하였고, 을 제6호증의 1, 2의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면 코로나19 바이러스 감염증 확산 사태가 발생한 2020년 이후 원고가 운영하는 음식점의 매출이 그 이전에 비하여 상당히 감소한 것으로 보이기는 한다.

그러나 이 법원의 감정인 G에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 임대차보증금이 100,000,000원임을 전제로 감정인이 산정한 이 사건 상가의 기간별 적정 월 차임(부가가치세, 전기료 등 공과금 각 불포함)은 ① 이 사건 임대차계약의 최초 임대차기간 시작일인 2017. 3. 16. 당시 7,300,000원이었고, ② 최초 임대차기간 종료 후 1차로 연장된 임대차기간 시작일인 2019. 3. 16. 당시 7,600,000원이었으며, ③ 피고가 원고에게 차임 감액을 요청한 2021. 12. 20. 당시 8,600,000원이었고, ④ 원고가 피고에게 차임 증액을 요청한 2022. 2. 14. 당시 9,200,000원인 사실이 인정된다.

위 인정사실에서 알 수 있는 것과 같이 원고와 피고가 월 차임의 증액 또는 감액을 요청한 시점의 이 사건 상가의 적정 월 차임의 액수가 현재의 약정 월 차임의 액수(9,000,000원)와 큰 차이가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고와 피고가 각 주장하는 사정들과 원고와 피고가 각 제출한 증거들만으로는

임대 목적물인 이 사건 상가에 대한 공과부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 약정 차임으로 당사자인 원고와 피고를 구속하는 것이 정의와 형평에 어긋나 현저히 부당한 경우에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 상가임대차법 제10조의2를 근거로 하는 원고의 차임 증액 주장과 상가임대차법 제10조의2 또는 민법 제628조를 근거로 하는 피고의 차임 감액 주장은 모두 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구와 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김상호

별지