

부산지방법원 서부지원 2022. 7. 5 선고 2021가단102551 판결 [임차권존재 확인 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 서희규, 홍예진

피 고 1. D

2. E

3. F

피고들 소송대리인 변호사 조민성

변 론 종 결 2022. 5. 31.

판 결 선 고 2022. 7. 5.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

원고들과 피고들 사이에 별지 기재 부동산에 관하여 피고들을 임대인, 원고들을 임차인으로 하고 임대차기간을 2021. 4. 30.부터 2024. 4. 29.까지, 임대차보증금을 300,000,000원, 차임을 매월 7,000,000원으로 정한 임차권이 원고들에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. G은 2017. 12. 28. 피고들과 사이에 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 점포’라고 한다)에 관하여 임대차기간은 2018. 4. 30.부터 2021. 4. 29.까지, 임대차보증금은 300,000,000원, 월 차임은 첫 2년은 월 10,000,000원, 다음 1년은 12,000,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

원고 A, B은 이 사건 점포가 입점하여 있는 10층 H 건물(이하 ‘이 사건 상가’라고 한다)의 맞은편에 위치한 I호에서 ‘J약국’이라는 상호로 약국을 운영하고 있었는데, 원고들은 G과 피고들 사이의 임대차계약을 승계하기로 하여 2019. 3. 25. 피고들과 사이에 이 사건 점포에 관하여 임대차기간을 2018. 4. 30.부터 2021. 4. 29.까지, 임대차보증금을 300,000,000원, 월 차임을 10,000,000원(2020. 4. 30.부터 2021. 4. 29.까지는 12,000,000원, 부가가치세 별도)으로 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였고, 임대차보증금은 전 임차인인 G이 피고들에게 지급한 임대차보증금을 승계하기로 하여 지급한 것으로 하였으며, 그 무렵 피고들로부터 이 사건 점포를 인도받아 ‘K약국’이라는 상호로 약국 영업을 하여 왔다.

나. 원고들은 2020. 12.경 피고들에게 임대차계약의 갱신의사를 표시하였고, 2021. 1. 28. 피고들에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구함과 동시에 민법 제628조에 기하여 2020. 12.경 이후부터 차임감액을 청구한다는 취지의 내용증명우편을 발송하였다.

다. 그런데 피고들은 2020. 12.경 원고에게 이 사건 임대차계약의 월 차임을 13,000,000원으로 인상하고자 하며, 이를 원고들이 받아들이지 아니할 경우 이 사건 임대차계약을 갱신하지 않겠다는

의사를 표시하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증 내지 갑 4호증, 을 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 요지

이 사건 임대차계약상 차임은 다른 비슷한 규모의 약국에 비하여 현저히 높고, 약국업은 코로나로 인하여 전반적으로 타격을 입었으며, 인근 의원이 이전함으로 인하여 매출이 더 하락하였고, 인근 의원들의 매출도 급감하는 등 이 사건 임대차계약 체결 이후 코로나19 바이러스의 발병으로 원고들의 매출 하락 및 경제사정 변동 등으로 인하여 이 사건 임대차계약에 따른 차임이 상당하지 않게 되었으므로, 민법 제628조, 상가건물 임대차보호법 제11조 제1항1) 또는 제10조의22) 에 따라 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 감액하여야 할 것이어서, 피고들에 대하여 청구취지 기재와 같은 임차권이 존재함의 확인을 구한다.

3. 판단

가. 관련 규정

앞의 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 특별한 사정이 없는 한 2021. 4. 30. 동일한 조건으로 다시 갱신되었다고 할 것인데, 갱신 당시 상가건물 임대차와 관련하여 경제사정의 변동으로 인하여 차임 또는 보증금이 상당하지 아니하게 된 경우의 차임 및 보증금의 증감청구권과 관련된 규정은 아래와 같다.

○ 민법 제628조(차임증감청구권)

임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

○ 구 상가건물 임대차보호법(2022. 1. 4. 법률 제18675호로 일부 개정되기 전의 것)

제2조(적용범위)

① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초

과하는 임대차에 대하여는 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 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

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.

○ 상가건물 임대차보호법 시행령

제2조(적용범위)

① 「상가건물 임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 보증금액"이라 함은 다음 각호의 구분에 의한 금액을 말한다.

2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시·부산광역시 제외) 및 부산광역시: 6억9천만원

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

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

나. 상가건물 임대차보호법 제11조 제1항에 따른 차임감액 주장에 대한 판단이 사건 임대차계약이 갱신될 당시 관련 법령에 의하면, 부산광역시에 보증금액과 차임을 환산한 금액이 650,000,000원을 초과하면 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라고 한다)이 적용되지 아니하는데, 앞서 인정한 사실관계에 의하면, 상가임대차법 제2조 제1항 단서 및 같은 법 시행령 제2조 제1항 제1호에 따른 이 사건 임대차계약의 환산보증금을 포함한 보증금액은 1,500,000,000원(=보증금 300,000,000원+차임 12,000,000원×100)으로 690,000,000원을 초과함이 계산상 명백하고, 앞서 본 바와 같이 상가임대차법은 2020. 9. 29. 개정 당시 제11조에서 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있는 사유 중 '경제사정의 변동'을 '감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동'으로 개정하여, 코로나19로 인한 경제사정의 변동을 차임증감청구의 사유로 명시하면서도, 위 제11조의 조항을 여전히 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 적용하지 않는 입장을 유지하고 있으므로³⁾, 이 사건 임대차계약에는 상가임대차법 제11조의 규정은 적용되지 않는다. 따라서 상가임대차법 제11조를 근거로 하는 원고들의 차임감액 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 민법 제628조 또는 상가건물 임대차보호법 제10조의2에 따른 차임감액 주장에 대한 판단
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 것인데(대법원 2010. 10. 14. 선고 2010다50113 판결 등 참조), 비록 상가임대차법 제10조의2는 상가임대차법 제11조 제1항과 그 문언에서 약간의 차이가 있기는 하나, 상가임대차법 제11조의 차임증감청구에 관한 해석과의 균형상 임차인이

차임감액청구를 하였다는 사정만으로 그 차임감액 청구권이 인정될 수는 없고, 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등으로 인하여 기존의 차임으로 당사자를 구속하는 것이 정의와 형평에 어긋나 현저히 부당한 경우에 인정될 수 있다고 봄이 타당하다.

살피건대, 갑 6호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 임대차계약 당시 코로나19 사태를 예상할 수 없었고, 이 사건 점포의 2019. 10.경부터 2020. 1.경까지의 조제료는 매월 2,100만 원 내지 2,200만 원 수준이었으나 코로나19 사태가 발생한 2020. 2.경 무렵부터 약 1,400만 원, 2020. 3.경 약 1,200만 원 수준으로 떨어져 약 30% 정도가 감소한 것으로 보이기는 한다.

그러나 갑 6호증, 갑 8호증의 2, 을 4, 10, 11호증의 각 기재, 갑 7호증, 을 3, 6, 8호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 그러한 사정과 원고들이 제출한 증거만으로는 이 사건 임대차계약 체결 당시 사정과 비교하여 이 사건 점포에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등 그 기초가 되는 사정이 현저하게 변경되어 이 사건 임대차계약상에 의한 차임으로 당사자를 구속하는 것이 정의와 형평에 어긋나 현저히 부당하다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 민법 제628조 또는 상가임대차법 제10조의2에 기한 차임감액 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 상가 건물은 메디컬 상가로서 1층 내지 10층까지 의사수가 20명에 달하는 종합병원인 L병원, M병원 등이 입점하고 있고, 이 사건 상가 1층에는 원고들이 현재 운영하고 있는 K약국과 원고 A, B이 기존에 운영하던 J약국 2개의 약국만이 입점하여 있다.

② 코로나19 사태가 터진 이후에도 약국 영업은 집합금지 대상이 아니고 정부의 행정명령으로 인하여 영업시간이 단축되거나 영업중단 대상에는 포함되지 않았다.

③ 이 사건 점포의 조제료 매출액은 2020. 3.경 약 1,200만 원으로 떨어졌으나, 2020. 4.경 약 1,300만 원, 2020. 5.경 약 1,500만 원, 2020. 6.경부터 2020. 10.경까지 약 1,700만 원으로 점차 증가하였고, 2020. 11.경 2,000만 원, 2020. 12.경 1,800만 원, 2021. 1.경 1,900만 원, 2021. 2.경 1,700만 원, 2021. 3.경부터 2021. 9.경까지는 2,100만 원 내지 2,300만 원, 2021.

10.경부터 2022. 1.경까지는 2,400만 원 내지 2,500만 원 등으로 예년 조제로 매출액을 회복한 것으로 보인다.

④ 원고들은 이 사건 상가 I호에 입점한 약국의 차임에 비하여 이 사건 점포의 차임이 부당하게 높게 책정되어 있다고 주장한다.

이 사건 상가 I호는 원고 A, B이 이 사건 상가 I호의 소유자 N, O로부터 임차한 것으로 원고 A, B은 2021. 2. 23. N, O와 사이에 이 사건 상가 I호에 관하여 월 차임을 조제로(K약국과 J약국의 월 조제료를 합한 금액의 50%)의 30%로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

그러나 이 사건 상가 1층에 약국으로는 이 사건 점포의 K약국과 원고 A, B이 운영하고 있는 J약국만이 존재하고 있는 점, 이 사건 점포는 병원을 내방하는 고객들이 이용하는 엘리베이터의 바로 맞은편에 위치하고 있는 점, I호의 차임은 정액이 아니라 조제로 매출의 증감에 따라 변경될 수 있는 점 등에 비추어, 위 I호의 차임만을 가지고 이 사건 임대차계약상 차임이 부당하게 높게 책정되었다고 단정할 수 없고, 오히려 원고 A, B은 J약국을 운영하면서 이 사건 상가 내 약국의 매출액 등을 잘 알면서 이 사건 임대차계약을 체결하였을 것으로 보인다.

⑤ 원고들은, 조제료의 10% 내지 15%를 차지하는 옆 건물의 P의원이 2021. 3.경 다른 곳으로 이전하여 매출이 하락하였다고 주장하나, 이전한 의원이 이 사건 상가가 위치한 건물이 아니라 8차선 도로 건너편 건물 2층에 위치하고 있고, P의원의 이전으로 원고들의 매출액에 일부 하락이 있을 수도 있으나, 오히려 그 무렵 P의원 건물의 1층 입구에 입점하여 있던 약국도 폐업이전하였으므로, P의원의 이전이 이 사건 점포의 조제로 매출 하락에 큰 영향을 미쳤다고 단정할 수 없다.

⑥ 원고들은 2020. 4.경부터 1,200만 원의 차임을 지급하기로 되어 있었는데, 그 무렵 피고들에게 차임의 조정을 요청하여 피고들은 2020. 4.경과 2020. 5.경의 차임을 각 300만 원씩 총 600만 원을 감액하여 주기도 하였다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이영범

별지

부동산 표시

1동의 건물의 표시

부산 기장군 R에 있는 H건물

[도로명주소] 부산 기장군 S

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상10층 병원 및 제1,2종근린생활시설

지하3층 1346.8706㎡

지하2층 1414.3175㎡

지하1층 1414.3175㎡

1층 1178.0768㎡

2층 1258.4601㎡

3층 1258.4601㎡

4층 1103.213㎡

5층 1128.7421㎡

6층 1128.7421㎡

7층 1128.7421㎡

8층 1128.7421㎡

9층 1128.7421㎡

10층 721.9265㎡

전유부분의 건물의 표시

구 조 철근콘크리트구조

건물번호 T

면 적 101.0875㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

부산 기장군 R 대 1,537.6㎡

대지권의 표시

소유권대지권 1,537.6분의 15.8891. 끝.

1) 원고들은 소장 2의 다.항에서 상가건물 임대차보호법 제11조 제1항에 따른 차임감액 주장도 하는 것으로 보인다.

2) 원고들은 2022. 3. 18.자 준비서면 각주에서 상가건물 임대차보호법 제10조의2에 따른 차임감액 주장도 하는 것으로 보인다.

3) 이후 현 상가건물 임대차보호법(법률 제18675호로 2022. 1. 4. 일부 개정된 것) 제2조 제3항도 “제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다”고 규정함으로써 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 여전히 제11조의 조항을 적용하지 않고 있다.