

수원고등법원 2022. 3. 24 선고 2021나17682(본소), 2021나17699(반소) 판결 [임대료 청구의
소 · 임대차보증금]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 변호사 박동진, 양승석

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 변호사 정희채

변 론 종 결 2021. 12. 23.

판 결 선 고 2022. 3. 24.

제1 심판결 수원지방법원 2021. 5. 27. 선고 2020가합23519(본소), 2020가합 23526(반소)

판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게, 114,935,571원 및 그중 90,000,000원에 대하여는 2020. 6. 6.부터 다 갚는 날까지 연 19%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2020. 6. 6.부터 성남시 분당구 C에 있는 D 및 복합건물 제1층 E호 인도시까지 월 2,500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 202,400,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 본소에 관한 부분1)을 취소하고, 본소 청구취지와 같은 판결을 구함.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

제1심법원은 원고의 본소청구 및 피고의 반소청구를 모두 기각하였다. 이에 대하여 원고만 불복하여 제1심판결 중 본소에 관한 부분에 관하여 항소하였으므로, 이 법원의 심판범위는 본소청구에 관한 부분에 한정된다.

2. 제1심판결의 인용

가. 이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(단, 이 법원의 심판범위에 해당하지 않는 반소에 관한 부분은 제외한다. 한편, 원고는 그 주장의 근거로써 임대료가 인정된 다른 점포에 관한 사건들을 들고 있으나, 해당 사건들과 이 사건은 점포의 위치, 면적, 임대차보증금의 액수 등이 각기 다르고, 임대료가 합리적 범위 내인지는 개별 점포별로 각기 다른 사정들을 고려하여 판단되어야 하는바, 이 사건의 경우 다시 살펴보더라도 원고의 청구를 받아들이지 아니한 제1심의

사실인정과 판단은 타당하다).

○ 제1심판결 제4면 하3행의 “원고는”을 “피고는”으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제6면 9행의 “밝혔다.”를 “밝혔고(2020. 11. 23.자 감정평가서 제2면, 제1심감정인 N의 2020. 12. 29.자 사실조회회신), ‘이 사건 부동산에 관한 임대차보증금이 202,400,000원이 존재하는 경우 차임에 관하여는 임대목적물의 기초가격을 초과한 금액인바 월 임료는 발생하지 않는다’고 의견을 밝혔다(2021. 12. 16.자 예상감정료 산정에 대한 회신).”로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제6면 하4행과 하3행 사이에 다음의 기재를 추가한다.

『④ 원고는 피고가 10년간의 차임을 면제받았고 그 후 시효로 소멸되어 지급을 면하게 된 기간을 더하면 약 14년간 이 사건 점포를 무상으로 사용하였기 때문에 그 후 10년은 통상적인 임료보다 더 높은 수준의 임대료 지급하는 것이 당연하다고 주장한다. 그러나 피고는 임대차보증금 202,400,000원을 지급하고 이 사건 점포를 사용한 것이므로 이 사건 점포를 무상으로 사용한 것이 아닐 뿐 아니라 위 임대차보증금의 액수는 제1심의 임료감정 당시인 2020년도를 기준으로 보더라도 이 사건 점포의 기초가격 190,000,000원을 초과하고 있고, 약 17년 전인 이 사건 계약을 체결할 당시를 기준으로 하는 경우 이 사건 점포의 시가보다 훨씬 더 큰 금액이었을 것으로 보인다. 이 사건 계약 당시 10년간의 임대료 지급을 유예하기로 합의한 것은 이러한 임대차보증금의 액수 등 여러 사정을 고려한 것으로 보이고, 원고의 주장과 같이 피고가 지급하였어야 차임을 면제받은 것으로 보이지 않는다. 이와는 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 타당하지 않다. 또한 원고는 10년간의 차임을 면제하였기 때문에 이 사건 계약에서 임대인으로 하여금 통상의 경우보다 높은 수준의 임대료를 정할 수 있도록 하였던 것이라고도 주장하나, 같은 이유에서 위 주장도 받아들이기 어렵다(이 사건 계약 제5조 2항은 임대인에게 임대료를 정할 수 있도록 하면서도 여러 상황을 감안하기로 하였는바, 당시로서는 10년 후 이 사건 점포의 시세의 변동 등 장래의 상황을 예측할 수 없었기 때문에 10년 후의 여러 상황을 고려하여 합리적인 범위 내에서 임대료를 정하도록 한 것으로 보일 뿐이다).』

3. 결론

원고의 항소는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 이제정, 판사 박광서, 판사 차지원

분명하므로, 이와 같이 선택한다.