

서울중앙지방법원 2024. 5. 23 선고 2023가단5442869 판결 [건물명도]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 로블
담당변호사 박병선

피 고 B
소송대리인 법무법인 호림
담당변호사 추길환
변 론 종 결 2024. 4. 18.
판 결 선 고 2024. 5. 23.

주 문

- 원고의 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고는 원고에게 별지1 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 가, 나, 다, 라, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 107.11㎡를 인도하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 14,858,485원 및

이에 대하여 2024. 4. 16.자1) 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 11. 18. 피고에게 별지1 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 가, 나, 다, 라, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 107.11㎡(이하 ‘이 사건 임대차 목적물’이라 한다)를 계약기간을 2016. 12. 1.부터 2021. 11. 30.까지로, 임차료를 월 매출액의 13%[공용관리비 등 포함, 최소 보장 임차료 1,000,000원(부가가치세 별도)]로 정하여 임대(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)하였다.

나. 원고는 피고와 사이에, ① 2021. 12. 1.경 계약기간을 2021. 12. 1.부터 2022. 11. 30.까지로, 임차료를 월 매출액의 15%[공용관리비 등 포함, 최소 보장 임차료 1,200,000원(부가가치세 별도)]으로, 임대차보증금을 3,000만 원(보증보험증권으로 대체)으로 정하여 이 사건 임대차계약을 갱신하였고, ② 2022. 12. 1.경 계약기간을 2022. 12. 1.부터 2023. 11. 30.까지로, 임차료를 월 매출액의 15%[관리비 등 포함, 최소 보장 임차료 1,200,000원(부가가치세 별도)]으로, 임대차보증금을 3,000만 원(보증보험증권으로 대체)으로 정하여 이 사건 임대차계약을 갱신하였다(이하 2022. 12. 1.자로 갱신된 이 사건 임대차계약을 ‘종전 임대차계약’이라 한다).

다. 원고는 2023. 9. 7.경 피고에게 물가 상승률 등을 감안하여 임차료를 월 매출액의 20.1%[최소 보장 임차료 1,260,000원(부가가치세 별도)]으로 변경하여 이 사건 임대차계약을 갱신할 의사가 있는지 확인하였는데, 이에 피고는 위와 같은 조건으로 이 사건 임대차계약을 갱신하는 것을 거절하였다.

라. 피고는 2023. 10. 20. 원고에게 상가건물 임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’이라 한다)에 따라 계약갱신을 요구한다는 내용이 담긴 문건을 내용증명우편으로 발송하였다(원고가 2023. 10. 24.

피고에게 피고의 위 2023. 10. 20.자 내용증명에 대한 답변을 담은 문건을 내용증명우편으로 발송한 것으로 보아, 피고의 위 내용증명우편은 늦어도 2023. 10. 24. 이전에는 원고에게 송달된 것으로 보인다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 이 사건 임대차 목적물 인도 청구에 관한 판단

가. 상가임대차법 제10조 제1항 본문은 ‘임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.’, 같은 조 제3항은 ‘갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.’라고 각 규정하고 있다.

또한 이 사건 임대차계약 제8조 제1항은 ‘본 임대차기간이 1년을 초과할 경우 원고와 피고는 본 임대기간 개시일로부터 1년이 경과된 날 및 그로부터 매 1년이 되는 날(이하 “조정기준일”)을 기준으로 매 1년에 1회에 한하여 조정기준일 2개월 전에 상대방에게 서면통지함으로써 임대차보증금 또는 월 임대료의 변경을 요구(이하 “임대료 등 변경통지”)할 수 있다.’, 같은 조 제2항은 ‘제1항의 경우 변경 임대차보증금 또는 월 임대료는 전년도 물가상승률, 제세공과금 인상율 및 주변 빌딩의 임대차보증금, 임대료 인상률 등을 감안하여 상호 합의에 의하여 결정하되, 상대방이 임대료 등 변경통지를 받은 날로부터 1개월 이내에 상호 합의가 되지 아니할 경우 임대료 등 변경통지를 한 당사자는 관할법원에 임대차보증금 또는 월 임대료 변경에 관한 청구를 제기할 수 있으며, 변경 임대차 보증금 또는 월 임대료는 법원의 결정에 따라 확정한다. 단, 상기 합의 절차나 법원 청구 절차에 따라 확정된 변경 임대차 보증금 또는 월 임대료는 임대료 등 변경 통지가 상대방에게 도달한 후 1개월이 되는 날에 소급해서 적용한다.’라고 규정하고 있다.

결국 위 법령 및 계약 내용을 보면, 피고가 상가임대차법 제10조 제1항 본문에 따라 계약갱신을 요구한 경우, 임대차계약은 확정적으로 갱신되나 갱신 조건은 원고와 피고의 합의 또는 상가임대차법 제10조 제3항, 제11조가 정한 바에 따라 결정된다고 보는 것이 옳다[이 사건 임대차계약 제35조(본 계약기간 종료일로부터 1개월 전까지 양 당사자가 상대방에 대하여 서면으로 계약갱신 및 조건변경의 의사표시를 하지 아니한 경우 본 계약과 동일한 조건으로 1년간 연장하는 것으로 한다. 다만,

제7조에서 정한 관리비에 관한 사항은 별도로 협의하여 정한다)의 내용이 갱신 조건에 대한 원고와 피고의 합의가 없다면, 상가임대차법 제10조 제1항 본문에 따른 계약갱신이 이루어지지 않는다는 취지라면, 상가임대차법 제15조에 따라 효력이 없다].

나. 피고가 종전 임대차계약이 만료(2023. 11. 30.)되기 1개월 전인 2023. 10. 24.경 원고에게 계약갱신을 요구한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갱신 조건에 대한 원고와 피고의 합의가 없으므로, 일응 이 사건 임대차계약은 종전 임대차계약과 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 되므로, 갱신되는 임대차계약의 임대차계약기간은 2023. 12. 1.부터 2024. 11. 30.까지이다.

다. 이에 대하여 원고는, 이 사건 임대차계약과 관련하여 상가임대차법 제10조 제1항 제8호에서 정한 계약갱신 거절 사유가 있다고 주장한다.

앞서 본 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 종전 임대차계약에서 정한 월 임대료는 관리비도 포함된 액수이므로, 피고가 원고에게 종전 임대차계약에 따른 월 임대료를 지급하고 있다고 하더라도, 원고와 피고 사이에 관리비 증액에 관한 협의가 이루어지지 않은 것이지, 피고가 이 사건 임대차 목적물에 관한 관리비를 전혀 부담하지 않는다거나 관리비를 전혀 부담하지 않겠다는 의사를 표시한 것으로 볼 수 없는 점, ② 원고와 피고는 임대료의 액수에 관하여 이해상반의 지위에 있는데, 피고가 원고의 일방적 임대료 증액 요구를 수용하지 않았다고 하여, 이를 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우로 평가하기 어려운 점(더욱이 갑 제6호증은 원고의 차임 증액 등 요구안을 받아들이기 어렵다는 취지로 이해되지, 관련 법령에 따라 인정되는 임대인의 차임 등의 증액청구권을 인정하지 않겠다는 취지로 이해되지 않는다), ③ 원고의 주장과 같은 논리대로라면, 임대차계약 갱신 과정에서 법에 정한 정당한 권리를 행사하는 임차인이나, 갱신 조건과 관련 임대인의 일방적 요구를 수용하지 않는 임차인이 있어서 임대인과 임차인 사이에 갈등이 발생한다면, 임대차계약상 신뢰 관계가 파탄된 것으로 보아 계약 갱신요구를 거절할 수 있다는 것인데, 사실상 임대인의 일방적 요구에 따라 갱신 조건을 정할 수 있다는 잘못된 인식에 기반을 둔 주장일 뿐만 아니라, 임차인의 권리를 보호하기 위하여 계약갱신 요구권을 마련한 상가임대차법의 입법취지에 반하는 주장으로 받아들이기 어려운 주장인 점, ④ 앞서 본 바와 같이 갱신 조건에 대한 원고와 피고의 합의가 없다면, 상가임대차법 제10조 제3항 본문에 따라 종전 임대차계약과 동일한

조건으로 다시 계약된 것으로 보되(갑 제6호증에서 기재된 갱신될 임대차계약의 계약조건에 관한 내용도 위 법리를 언급한 것에 불과하다), 상가임대차법 제11조에 정한 요건에 따라 차임 증액이 가능한 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 상가임대차법 제10조 제1항 제8호에서 정한 계약갱신 거절 사유가 있다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 따라서 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 전제로 한 이 사건 임대차 목적물 인도 청구는 이유 없다.

3. 임대차 계약 갱신 이후 발생한 인상된 임차료, 관리비 지급 청구에 관한 판단

갱신된 임대차계약의 갱신 조건에 관하여 원고와 피고의 합의가 없고, 상가임대차법 제11조에 의하면, 차임이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임에 대하여 증감을 청구할 수 있으나, 원고가 이 사건 소제기 이전에 갱신 조건에 대한 제안 외에 위 차임 등 증감청구권을 행사하였다고 볼 자료는 없으며, 이 사건 소송 계속 중에 예비적 청구를 추가하여 위 차임 등 증감청구권을 행사한 것으로 선행하더라도, 차임이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 되었다는 점을 인정할 자료가 없다.

따라서 임대차 계약 갱신 이후 발생한 인상된 임차료, 관리비 지급 청구도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 전경세

별지

1) 원고가 변경된 청구취지에서 '2024. 4. 17.자'로 기재한 부분은 오기로 보인다.