

서울고등법원 2022. 4. 29 선고 2021나2043232(본소), 2021나2043249(반소) 판결 [임대료
청구의 소 · 임대차보증금]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 변호사 양승석

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 변호사 이나라

변 론 종 결 2022. 4. 1.

판 결 선 고 2022. 4. 29.

제1 심판결 서울동부지방법원 2021. 10. 7. 선고 2020가합110449(본소), 2020

가합110456(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,

- 1) 90,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- 2) 이 사건 소장 부분 송달일부터 성남시 분당구 C에 있는 D 및 복합건물 제지1층 E호의 인도일까지 월 2,500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

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

2. 항소취지

제1심 판결 중 본소에 관한 부분을 취소한다. 이하 본소 청구취지 기재와 같다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

피고의 반소 청구에 대하여는 제1심 법원이 기각하였으나, 피고가 이에 대하여 항소하지 아니하여 이 법원의 심판범위에서 제외되었다.

2. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 아래와 같이 수정하고 원고가 당심에서 항소이유로서 강조하는 주장에 관하여 아래 제3항과 같이 추가로 판단하는 외에는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

- 제3쪽 1줄 및 3줄의 각 “1995. 6. 28.자”을 “1995. 6. 23.자”로 각 고쳐 쓴다.
- 제3쪽 표 안 6줄의 “경영수지”를 “운영수지”로 고쳐 쓴다.
- 제3쪽 표 아래 5줄의 “주시”를 “주기”로 고쳐 쓴다.

- 제4쪽 2줄부터 9줄까지를 삭제한다.
- 제5쪽 11줄의 “2019. 5. 27.경”을 “2019. 5. 28.경”으로 고쳐 쓴다.○ 제5쪽 제16줄의 “초과하므로”를 “초과하고 달리 임대료의 지급을 구할 근거가 없으므로,”로 고쳐 쓴다.
- 제5쪽 19줄의 “경영수지”를 “운영수지”로 고쳐 쓴다.
- 제1심 판결의 이유 제3항 부분(제6쪽 19줄부터 제9쪽 1줄까지)을 삭제한다.

3. 추가 판단

가. 원고는 먼저, 이 사건 임대차계약 제5조는 최초 임대료의 산정은 제1항이, 임대료의 인상은 제2항이 별도로 규정하고 있으므로, 최초 임대료를 산정할 때 제5조 제2항에서 임대료 인상 시 고려사유로 예시한 물가지수 등의 경제지표, 상가 영업실적 및 상가 운영수지 등을 감안할 필요가 없다고 주장하나, 이 사건 임대차계약 제5조 제2항은 ‘임대료는 물가지수 등의 경제지표, 상가 영업실적 및 상가 운영수지 등을 감안하여 임대인이 정한다.’고 규정하고 있을 뿐이므로, 위와 같은 고려사유가 최초 임대료를 산정할 때에는 적용되지 않는다고 해석하기는 어렵고, 설령 그렇지 않다고 하더라도, 임대인이 이 사건 임대차계약 제5조 제1항에 따라 최초 임대료를 산정할 때에도 신의성실의 원칙상 임대료를 인상할 때와 마찬가지로 합리적인 범위 내에서 하여야 한다고 해석함이 상당하다.

나. 원고는 다음으로, 이 사건 임대차계약에서 계약기간 20년 중 10년간의 임대료 납부를 유예하고 그나마 2017. 5. 26. 이전의 임대료는 이미 시효로 소멸하였으므로, 피고가 그 동안 누린 경제적 이익을 고려하면 원고가 임대료를 현 시세보다 다소 높게 산정하였다고 하더라도 합리적인 범위 내라는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 임대차계약에서 계약기간 20년 중 10년간의 임대료를 유예한 것은 당시의 제반 사정을 고려하여 당사자들이 합의한 결과로 보일 뿐, 어느 일방에게 유리한 내용이라고 보기 어려울 뿐만 아니라, 설령 그것이 임대인의 호혜적인 조치였다고 하더라도 이를 현재의 임대료 산정에 반영할 아무런 근거가 없고, 임대인 스스로 권리행사를 소홀히 하여 일부 임대료가 시효로 소멸한 사정 역시 현재의 임대료 산정에 반영할 사유가 되지 못한다.

다. 결국 원고의 주장은 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결 중 본소에 관한 부분은 이와 결론이 같아 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이원형, 판사 김재령, 판사 심영진