

서울북부지방법원 2022. 12. 15 선고 2022가합20065 판결 [보증금 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이창근

피 고 B

변 론 종 결 2022. 11. 10.

판 결 선 고 2022. 12. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 2022. 1. 15.부터 이 판결 확정일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 9/10은 원고가, 1/10은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 260,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 이 사건 판결 확정일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 10. 23. 피고와 사이에 원고 소유인 서울 성북구 C아파트, D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용이 포함된 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

제1조 (목적) 이 사건 아파트의 임대차에 한하여 임대인(원고)과 임차인(피고)은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금 500,000,000원

계약금 50,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함

잔 금 450,000,000원은 2020. 1. 23. 지불한다.

제2조 (존속기간) 임대인은 이 사건 아파트를 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로

2020. 1. 23.까지 임차인에게 인도하며 임대차 기간은 인도일로부터 2022. 1. 22.

까지(24개월)로 한다.

[특약사항]

4. 계약기간은 4년으로 하되 계약일로부터 2년 후에는 전세보증금을 시세에 맞춰 합의하에 인상하기로 함.

6. 잔금일정은 앞당길 수 있으며, 계약일로부터 2달 이후 관리비는 임차인이 부담하기로 한다.

나. 피고는 2019. 11. 22. 원고에게 임대차보증금을 지급하고(계약금 50,000,000원은 계약 당일 지급) 이 사건 아파트를 인도받아 거주하기 시작하였다.

다. 2021. 10. 22.을 기준으로 이 사건 아파트의 임대차보증금(차임이 없는 경우) 시세는 760,000,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

원고와 피고는 이 사건 임대차계약의 특약사항 제4항을 통하여 임대차기간은 4년으로 하되 임대차계약일로부터 2년이 경과한 후에는 임대차보증금을 시세에 맞춰 인상하기로 하는 합의를 하였는데, 이 사건 임대차계약일로부터 2년 후인 2021. 10. 22.경 이 사건 아파트의 임대차보증금 시세는 760,000,000원이므로, 피고는 원고에게 증액된 보증금으로 260,000,000원(= 760,000,000 - 500,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고

원고의 청구는 주택임대차보호법 제7조 제1항에 따른 보증금 증액청구에 해당하는데 같은 조 제2항에 따르면 위 증액청구는 약정한 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못하므로, 원고의 청구 중 25,000,000원(= 500,000,000원 × 1/20)을 초과하는 부분에 대하여는 응할 수 없다.

3. 판단

가. 보증금 증액 합의에 따른 청구에 대한 판단

원고와 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 임대차계약일로부터 2년이 경과하면 임대차보증금을 760,000,000원으로 증액하기로 합의하였는지를 살피건대, 앞서 살펴본 것과 같이 이 사건 임대차계약의 특약사항 제4항은 ‘계약일로부터 2년 후에는 전세보증금을 시세에 맞춰 합의하에 인상하기로 한다’고 규정하고 있을 뿐인바, 위 조항의 존재만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약일로부터 2년이 경과한 2021. 10. 22.경 무렵 보증금 증액에 관하여 구체적인 합의가 이루어졌다고 보기 어렵고, 원고와 피고가 2021. 10. 22.경 인상할 임대차보증금의 금액을 760,000,000원으로 합의하였음을 인정할 별다른 증거도 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

나. 보증금 합의 결렬에 따른 청구에 대한 판단

1) 관련 법리

임대차계약을 할 때에 임대인이 임대 후 일정 기간이 경과하면 물가상승 등 경제사정의 변경을 이유로 임차인과의 합의에 의하여 임대차보증금을 조정할 수 있도록 약정하였다면, 그 취지는 임대인에게 일정 기간이 지나면 물가상승 등을 고려하여 상호 합의에 의하여 임대차보증금을 증액할 수 있는 권리를 부여하되 임대차보증금 인상요인이 생겼는데도 임차인이 인상을 거부하여 합의가 성립하지 않는 경우에는 법원이 물가상승 등 여러 요인을 고려하여 정한 적절한 액수의 임대차보증금에 따르기로 한 것으로 보아야 한다(대법원 2018. 3. 15. 선고 2015다239508, 239515 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 원고의 임대차보증금 증액 합의 주장에는 이 사건 임대차계약 기간 중 임대차보증금 재조정 합의가 성립하지 아니하여 법원이 여러 요인을 고려하여 적절한 액수의 임대차보증금을 정하여 달라는 취지의 주장도 포함되어 있다고 봄이 타당하다.

이에 앞서 든 증거들, 을 제 1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 각 사정을 종합하여, 이 사건 임대차계약일로부터 2년이 경과한 이후의 임대차보증금은 기존 임대차보증금에서 1/20 인상된 금액으로 결정하기로 한다.

① 원고와 피고는 이 사건 임대차계약의 특약사항에서 임대차기간을 통상의 임대차계약보다 긴 4년으로 하되 임대차계약일로부터 2년이 경과하면 시세에 따라 보증금을 증액하기로 하는 약정을 하였는바, 위 약정을 통해 피고는 주거의 안정성을 확보하고 원고는 임대차보증금의 시세가 변동될 경우 받게 될 장래의 불이익에 대비하고자 하였다.

② 그런데 이 사건 임대차계약일 무렵 임대차보증금의 시세가 약 500,000,000원이었다가 그로부터 2년이 경과한 2021. 10. 22.경 무렵 그 시세가 760,000,000원으로 상승하였는바, 일반적인 물가상승률 등을 고려하면 원고와 피고는 이러한 급격한 시세 상승을 예측하기 어려웠을 것으로 보인다. 따라서 위와 같이 급등한 시세를 새로 정하는 임대차보증금에 모두 반영하는 것은 임차인인 피고에게 지나치게 가혹한 결과가 된다.

③ 원고도 이러한 점을 고려하여 2021. 10. 12. 피고에게 임대차보증금을 기존 500,000,000원에서

1/20 상당 증액한 525,000,000원으로 인상하자는 제안을 하였던 것으로 보인다.

④ 한편 원고와 피고가 이 사건 임대차계약일로부터 2년이 경과한 후 임대차보증금을 새로 합의하여 나머지 2년의 임대차기간을 지속하는 경우, 주택임대차보호법1) 제6조의3 제1항에 따른 계약갱신요구권을 행사한 것과 유사한 모습을 띠게 되는데, 계약갱신요구권 행사 시 임대차보증금은 기존 임대차보증금의 1/20의 범위 내에서만 증감된다(같은 조 제3항)는 점도 고려될 필요가 있다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 증액된 보증금으로 25,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2022. 1. 15.부터 이 판결 확정일까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 송경호, 판사 김선범, 판사 시용재

1) 2020. 7. 31. 법률 제17470호로 개정된 주택임대차보호법 부칙 제1조(시행일)는 이 법은 공포한 날부터 시행한다고 정하고 있고, 같은 부칙 제2조(계약갱신 요구 등에 관한 적용례) 제1항은 제6조의3 및 제7조의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다고 정하고 있다.