

서울중앙지방법원 2022. 2. 17 선고 2021가단5065879 판결 [임대차보증금증액청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김성호

피 고 B

소송대리인 법무법인 덕수

담당변호사 류재상

변 론 종 결 2022. 1. 13.

판 결 선 고 2022. 2. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 증액된 임대차보증금으로 32,500,000원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 4/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 150,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2018. 12. 15. 피고와 사이에 서울 중구 C아파트 D호(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)를 임대차보증금 6억 5,000만 원, 임대차기간 2019. 2. 28.부터 2021. 2. 28.까지 2년간으로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하고, 그 무렵 피고로부터 위 임대차보증금을 전액 지급받고 이 사건 아파트를 인도해주었다.

나. 한편, 이 사건 임대차계약서의 특약사항에는 ‘기타 사항은 민법, 임대차보호법 및 부동산임대차 계약 일반 관례에 따르기로 한다’고 기재되어 있었다(이하 ‘이 사건 특약’이라고 한다).

다. 원고는 이 사건 임대차계약 기간 중인 2019. 4. 29. 관할 행정청에 민간임대주택에 관한 특별법에 따라 이 사건 아파트에 관하여 임대사업자(장기일반민간임대주택) 등록을 하였다.

라. 원고는 2020. 11. 28.경 피고에게 이 사건 임대차계약상의 임대차보증금을 8억 원으로 증액하는 내용으로 재계약을 체결하자는 취지의 통지를 하였고, 이에 대하여 피고는 이 사건 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 사이인 2020. 12. 2.경 원고에게 주택임대차보호법에 따른 임대차계약 갱신을 요구하였다.

【인정근거】갑 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

구 민간임대주택에 관한 특별법(2019. 4. 23. 법률 제16386호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 민간임대주택법’이라고 한다) 제44조 제1항은 “민간임대주택의 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 임대사업자가 정한다”고 규정하고 있고, 임대사업자는 민간임대주택 등록 이후 처음으로 임대차계약을 체결하는 경우 임대료를 최초로 신고하게 되므로, 원고는 위 규정에 따라 임의로 최초 임대료를 정할 수 있다. 이에 원고는 원고의 임대사업자 등록 이전에 피고와 사이에 체결한 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료됨에 따라 피고와 사이에 다시 임대차계약을 체결하기 원하고, 구 민간임대주택법에 따라 최초 임대료는 원고가 임의로 정할 수 있으므로 주변 시세 등을 고려하여 임대차보증금을 기존 6억 5,000만 원에서 8억 원으로 증액하는

임대차계약을 체결하고자 한다. 따라서 피고는 원고에게 증액된 임대차보증금으로 1억 5,000만 원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 민간임대주택법 제3조는 ‘민간임대주택의 건설·공급 및 관리 등에 관하여 민간임대주택법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 주택임대차보호법 등을 적용한다’고 규정하고 있다.

주택임대차보호법 제6조의3은 ‘임대인은 임차인이 일정 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하고(제1항), 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보되, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다(제3항)’고 규정하고 있으며, 같은 법 제7조는 ‘보증금 등의 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다’고 규정하고 있다. 이와 같은 임차인의 계약갱신요구권 발생과 그 행사로 인한 법률관계는

민간임대주택법에서 정하지 아니한 사항으로 봄이 상당하고, 나아가 이 사건 임대차계약의 일부인 이 사건 특약에도 ‘기타 사항은 민법, 임대차보호법 및 부동산임대차 계약 일반 관례에 따르기로 한다’고 기재되어 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약의 갱신과 그로 인한 차임 등 증감청구와 관련 하여서는 주택임대차보호법 제6조의3, 제7조가 적용된다고 보아야 한다(주택임대차보호법 개정을 통해 임차인의 계약갱신요구권 제도를 도입한 입법 취지와 그 규정의 내용에 비추어 볼 때, 그 법의 적용이 신뢰보호의 원칙이나 과잉금지의 원칙에 위배된다고 볼 수 없다). 그런데 피고가 원고에게 주택임대차보호법이 정한 기간 내에 이 사건 임대차계약에 대한 계약갱신 요구권을 행사한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 원고가 피고의 위 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유도 없어 보이므로, 이 사건 임대차계약은 동일한 조건으로 갱신되었다고 할 것이고, 그로 인한 차임 등 증감청구와 관련 하여서도 주택임대차보호법이 적용된다고 할 것이다.

나. 다음으로 원고의 임대차보증금 증액청구가 정당한지 여부에 관하여 본다. 앞서 본 바와 같이 위와 같이 갱신된 이 사건 임대차계약에 대한 차임 등 증감청구와 관련하여서는 주택임대차보호법 제7조의 제한을 받는다고 할 것이다. 나아가 원고가 임대차보증금 증액청구의 근거로 삼고 있는 구 민간임대주택법 제44조 제1항은 ‘최초 임대료’의 의미와 그 상한(공공지원민간임대주택의 경우)을 규정한 것으로 2019. 4. 23. 개정되면서 민간임대주택의 유형에 따라 구분하여 규정하는 것으로

변경되었을 뿐(임차인 보호를 위해 장기일반민간임대주택 등의 등록 당시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우에 그 임대료를 최초 임대료로 간주하는 규정도 마련하였다), 임대사업자가 일방적으로 정한 최초 임대료를 임차인이 수인하도록 하는 의무규정은 두고 있지 않았다. 이러한 사정을 고려하면 위 규정에 의하여 임대사업자에게 임차인에 대한 직접적인 사법상의 권리가 발생한다고 보기 어렵다. 다만, 원고의 위 임대차보증금 증액 청구에는 주택임대차보호법 제7조에 따른 증액청구가 포함되어 있다고 할 것이므로 이에 관하여 보건대, 갑 제1, 3, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 임대차보증금 증액을 청구한 2020. 11. 28.경 무렵을 기준으로 이 사건 임대차계약이 최초로 체결된 2018. 12.경보다 이 사건 아파트의 전세가격 시세가 38% 가량 상승한 사실(6억 5,000만 원에서 9억 원 가량으로 상승)이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 원고가 피고에게 임대차보증금의 증액을 청구한 시점에는 이 사건 아파트에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 이 사건 아파트의 임대차보증금을 계약 당시의 수준으로 유지하는 것이 적절하지 아니하게 되었거나 물가 기타 경제적 여건에 변동이 있을 때, 혹은 인근 유사지역의 임대주택간에 임대조건의 균형을 조정할 필요가 있을 때에 해당하여 주택임대차보호법 제7조 제1항, 제2항에 따른 5% 상당의 임대차보증금 증액요건이 충족되었다고 봄이 타당하고, 이로써 원고의 임대차보증금 증액 청구에 따라 기존 임대차보증금의 5%에 해당하는 임대차보증금 32,500,000원(=기존 임대차보증금 6억 5,000만 원 × 5%)이 증액되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 원고에게 증액된 임대차보증금으로 32,500,000원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 장동민