

광주지방법원 2022. 1. 19 선고 2020가단6332 판결 [차임 및 부당이득금 반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김은형

피 고 B

소송대리인 변호사 진용태

변 론 종 결 2021. 12. 22.

판 결 선 고 2022. 1. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게, 8,900,000원 및 그 중 500,000원에 대하여는 2019. 11. 8.부터 500,000원에 대하여는 2019. 12. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 5. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 6. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 7. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 8. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 9. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 10. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 11. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 12. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2021. 1. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2021. 2. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2021. 3. 8.부터, 800,000원에 대하여는 2021. 4. 8.부터, 800,000원에 대하여는 2021. 5. 8.부터, 800,000원에 대하여는 2021. 6. 8.부터 각 2022. 1. 19.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 70%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 12,400,000원 및 그 중 500,000원에 대하여는 2019. 4. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2019. 5. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2019. 6. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2019. 7. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2019. 8. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2019. 9. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2019. 10. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2019. 11. 8.부터 500,000원에 대하여는 2019. 12. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 5. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 6. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 7. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 8. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 9. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 10. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 11. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2020. 12. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2021. 1. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2021. 2. 8.부터, 500,000원에 대하여는 2021. 3. 8.부터, 800,000원에 대하여는 2021. 4. 8.부터, 800,000원에 대하여는 2021. 5. 8.부터, 800,000원에 대하여는 2021. 6. 8.부터 각 이 사건 2020. 10. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고는 원고에게 2,878,255원 및 이에 대하여 이 사건 2020. 10. 12.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고는 원고에게 광주 북구 C 대 243.6㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 5, 4, 3, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 창고 14.42㎡, 별지 도면 표시 5, 6, 7, 9, 8, 4, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 냉장고 26.04㎡, 별지 도면 표시 8, 9, 11, 10, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 창고 9.6㎡를 각 철거하라.

이 유

1. 기초사실

○ 원고는 2010. 3월경부터 피고에게 광주 북구 C 지상 1층 건물(전체 4칸으로 구역되어 있음, 이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 점포 3칸(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)을 임대하여 왔는데, 2018. 3. 1. 피고와 사이에 이 사건 점포에 관하여 임대차보증금 70,000,000원, 임대차기간 2018. 3. 1.부터 60개월, 월 차임은 매월 7일에 2,200,000원을 지급하되, 2019. 3. 2.부터 2021. 3. 2.까지는 월 3,200,000원, 2021. 3. 3. 이후로는 월 3,500,000원으로 각 인상하여 지급하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 재차 체결하였다.

○ 피고는 이 사건 점포를 인도받아 2010. 3월경부터 ‘D’을 운영하면서 광주 북구 C 토지 중, 별지 도면 표시 1, 2, 5, 4, 3, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 창고 14.42㎡, 별지 도면 표시 5, 6, 7, 9, 8, 4, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 냉장고 26.04㎡, 별지 도면 표시 8, 9, 11, 10, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 창고 9.6㎡(이하 위 각 부분을 지칭할 때에는 ‘○ 부분 창고 내지 냉장고’라 한다)를 각 설치·사용하여 왔다.

○ 피고의 차임 지급 현황은 별지 ‘차임지급내역’ 표(이하 ‘이 사건 표’라 한다) 중 ‘피고의 차임지급 내역’ 기재와 같다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 7, 10 내지 13호증, 을 제8, 9호증의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 검증결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 철거 및 부당이득 반환 청구

피고는 원고의 동의 없이 이 사건 건물의 공용부분으로서 이 사건 임대차계약의 목적물이 아닌 이 사건 건물 통로 및 뒷면 마당에 (가) 부분 창고 및 (나) 부분 냉장고를 2012년경부터, (다) 부분 창고를 2019년부터 각 설치하여 그 부지를 점유하였으므로, 원고에게 위 각 창고 및 냉장고를 철거하고, 위 무단점유한 부분의 임대료 상당의 부당이득 합계 2,878,255원 및 이에 대한

자연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 미지급 차임 청구

피고는 이 사건 표 중 ‘원고 주장 미지급금액’ 기재와 같이 이 사건 임대차계약에서 정한 차임 인상분을 지급하지 아니하였으므로, 위 미지급 차임 합계 12,400,000원 및 이에 대한 자연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 철거 및 부당이득 반환 청구에 대한 판단

가. 먼저 (가) 내지 (다) 부분 창고 내지 냉장고가 설치된 부분이 원고가 주장하는 바와 같이 이 사건 건물의 ‘공용부분’인지 또는 이 사건 임대차계약의 목적물에 해당하는지 여부에 관하여 본다.

나. 갑 제2, 6, 7, 12, 20, 21호증의 각 기재 또는 영상 및 이 법원의 검증결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, (가) 내지 (다) 부분 창고 내지 냉장고가 설치된 부분은 이 사건 임대차계약의 목적물의 부지로서 이 사건 임대차계약의 목적물에 포함된다고 인정함이 상당하다.

① 이 사건 건물은 단층의 단독건물로서 ‘공용부분’이 존재하는 집합건물이 아닐 뿐만 아니라, 이 사건 임대차계약의 목적물은 4칸으로 구획된 이 사건 건물 143.01㎡ 중 3칸인 111.81㎡로서 이 사건 건물의 대부분을 차지하고 있다.

② 피고가 (가) 내지 (다) 부분 창고 내지 냉장고를 설치한 부분은 이 사건 건물의 대지 중 건물의 뒤편의 통로 내지 안뜰로서 이 사건 건물의 부지로서의 용도 외에 다른 용도로 이용되기 어렵고, 피고 외에 이 부분 토지를 통행할 사람을 상정하기도 어려우며, 이 사건 건물 중 이 사건 임대차계약의 목적물이 아닌 나머지 1칸은 현재 공실로서 위 1칸의 임차인이 이 부분 토지를 사용할 필요도 없어 보인다.

③ 원고의 주장에 의하더라도 (가) 부분 창고 및 (나) 부분 냉장고는 이 사건 임대차계약을 체결하기 수년 전인 2012년경 설치되었다는 것인데, 원고가 2018. 3. 1. 전체 143.01㎡에 불과한 이 사건 건물을 다시 피고에게 임차하면서 마트를 운영하기 위한 필수 시설인 (가) 부분 창고 및 (나) 부분 냉장고가 설치된 사실을 몰랐을 것이라고 보기는 어렵고, 피고에게 위 창고 및 냉장고의 철거 내지

차임의 인상을 요구한 사정도 인정되지 아니한다. 그렇다면 원고와 피고 사이에 (가) 부분 창고 및 (나) 부분 냉장고가 설치된 토지 부분도 피고와의 임대차계약의 목적물에 포함하기로 하는 의사의 합치가 있었던 것으로 봄이 상당하다.

다. 그렇다면 이 사건 임대차계약이 유효하게 존속하는 이상 원고가 피고에게 이 부분의 철거를 구하거나 별도의 차임 상당의 부당이득을 구할 수 없으므로, 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 이 부분 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 미지급 차임 청구에 대한 판단

가. 이 사건 임대차계약에서 이 사건 표 중 ‘약정 차임’ 기재와 같이 순차적으로 월 차임을 인상하도록 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

나. 한편, 갑 제23호증, 을 제3, 6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2019.

6. 11. 차임 인상으로 인한 어려움을 호소하는 피고에게 “일단은 지금 현재 월세를 그대로 내 가면서..”, “일단은 270 그대로 하고..”, “그대로 270 지불하소”라는 말을 한 사실, 이후 원고의 아들이 2019. 9. 23.경 피고에게 일부 미지급된 월차임(인상분)을 청구하는 취지의 카카오톡 메시지를 보낸 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실을 종합하면, 원고는 아들을 통하여 인상된 차임의 지급을 청구할 무렵인 2019. 9.월경까지는 한시적으로 이 사건 임대차계약에서 정한 월 차임의 인상을 유예하였다고 추인함이 상당하다.

다. 결국 피고가 미지급한 월 차임은 이 사건 표 중 ‘인정금액’ 기재와 같이 2019. 10월 이후부터의 인상된 차임분이라 할 것이므로, 피고는 원고에게 8,900,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 이에 대하여 피고는 2년마다 500,000원씩 차임을 인상하는 약정은 상가건물임대차보호법 제11조1)를 잠탈하는 약정으로서 무효라고 주장하나, 위 규정은 임대차계약의 존속 중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 경우에 한하여 적용되고, 임대차계약이 종료한 후 재계약을 하거나 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등을 증액하는 경우에는 적용되지 아니하는데(대법원 2014. 2. 13. 선고 2013다80481 판결 참조), 이 사건 임대차계약 체결 당시 양 당사자가 차임의 순차적 인상을 약정한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 위 인상 약정에는 위 법이

적용되지 아니하고, 이러한 약정을 들어 위 법을 잠탈하는 것이라고 해석할 수도 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

5. 결론

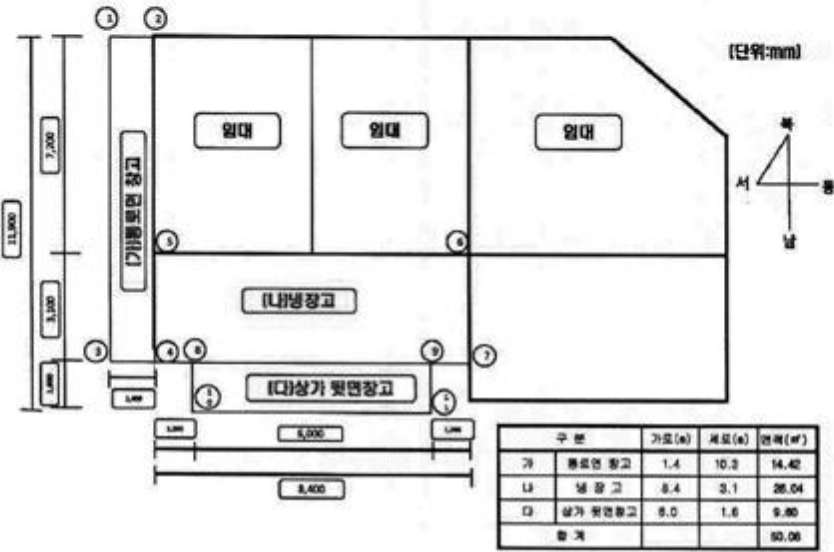
결국 피고는 원고에게 미지급 차임 합계 8,900,000원 및 그 중 2019. 10월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2019. 11. 8.부터, 2019. 11월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2019. 12. 8.부터, 2020. 4월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2020. 5. 8.부터, 2020. 5월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2020. 6. 8.부터, 2020. 6월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2020. 7. 8.부터, 2020. 7월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2020. 8. 8.부터, 2020. 8월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2020. 9. 8.부터, 2020. 9월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2020. 10. 8.부터, 2020. 10월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2020. 11. 8.부터, 2020. 11월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2020. 12. 8.부터, 2020. 12월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2021. 1. 8.부터, 2021. 1월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2021. 2. 8.부터, 2021. 2월의 인상분 500,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2021. 3. 8.부터, 2021. 3월의 인상분 800,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2021. 4. 8.부터, 2021. 4월의 인상분 800,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2021. 5. 8.부터, 2021. 5월의 인상분 800,000원에 대하여는 지급기일 다음날인 2021. 6. 8.부터 각 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결선고일인 2022. 1. 19.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

그러므로 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 이혜림

도면

지번 : 광주광역시 북구



차임지급내역

(단위 원)

순번	차임기간	약정 차임	피고의 차임지급 내역		원고 주장	인정금액
			지급액	지급일	미지급금액	
1	2019. 3월	3,200,000	2,700,000	2019. 4. 8.	500,000	
2	2019. 4월	3,200,000	2,700,000	2019. 5. 13.	500,000	
3	2019. 5월	3,200,000	2,700,000	2019. 6. 11.	500,000	
4	2019. 6월	3,200,000	2,700,000	2019. 7. 9.	500,000	
5	2019. 7월	3,200,000	2,700,000	2019. 8. 7.	500,000	
6	2019. 8월	3,200,000	2,700,000	2019. 9. 9.	500,000	
7	2019. 9월	3,200,000	2,700,000	2019. 10. 10.	500,000	
8	2019. 10월	3,200,000	2,700,000	2019. 11. 11.	500,000	500,000
9	2019. 11월	3,200,000	2,700,000	2019. 12. 28.	500,000	500,000
10	2019. 12월	3,200,000	2,950,000 ²⁾	2020. 9. 12.		
11	2020. 1월	3,200,000	2,950,000			
12	2020. 2월	3,200,000	2,950,000			
13	2020. 3월	3,200,000	2,950,000			
14	2020. 4월	3,200,000	2,700,000	2020. 5. 8.	500,000	500,000
15	2020. 5월	3,200,000	2,700,000	2020. 6. 15.	500,000	500,000
16	2020. 6월	3,200,000	2,700,000	2020. 7. 9.	500,000	500,000
17	2020. 7월	3,200,000	2,700,000	2020. 9. 9.	500,000	500,000
18	2020. 8월	3,200,000	2,700,000	2021. 1. 11.	500,000	500,000
19	2020. 9월	3,200,000	2,700,000	2021. 1. 11.	500,000	500,000
20	2020. 10월	3,200,000	2,700,000	2021. 1. 11.	500,000	500,000
21	2020. 11월	3,200,000	2,700,000	2021. 2. 23.	500,000	500,000
22	2020. 12월	3,200,000	2,700,000	2021. 4. 10.	500,000	500,000
23	2021. 1월	3,200,000	2,700,000	2021. 5. 10.	500,000	500,000
24	2021. 2월	3,200,000	2,700,000	2021. 6. 10.	500,000	500,000
25	2021. 3월	3,500,000	2,700,000	2021. 6. 17.	800,000	800,000
26	2021. 4월	3,500,000	2,700,000	2021. 6. 17.	800,000	800,000
27	2021. 5월	3,500,000	2,700,000	2021. 6. 17.	800,000	800,000
합 계					12,400,000	8,900,000

2) 이 사건 소송 계속 중 양 당사자 사이의 협의로 2020. 12월분부터 2021. 3월분의 원 차임이 조정되었다.

1) 제11조(차임 등의 증감청구권)

- ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.