

대전지방법원 2022. 9. 21 선고 2021가단120909 판결 [임차권존재확인 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 유앤아이, 담당변호사 이상호

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 민율, 담당변호사 김혜민

변 론 종 결 2022. 8. 17.

판 결 선 고 2022. 9. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 각 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 각 건물(이하 ‘이 사건 각 건물’이라 한다)에 관하여 원고에게 임대인 피고, 임차인 원고, 임차보증금 8,000만 원, 차임 월 350만 원, 임대차기간 2021. 1. 1.부터 2023. 12. 31.까지로 하는 임차권이 존재함을 확인한다. 피고는 원고에게 1,152,159원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. C는 2017. 12. 16. 피고와 이 사건 각 건물을 임대차보증금 8,000만 원, 차임 월 430만 원(부가가치세 별도, 매월 1일 선불, 2018. 6. 1.부터 납부), 임대차기간 2018. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하고, 임대차보증금 8,000만 원을 피고에게 지급하였다.

나. 원고는 C와의 협의에 의하여 위 임대차계약을 승계하기로 하고 2018. 3. 30. 피고와 이 사건 각 건물을 위 임대차계약과 같은 조건으로 임차하기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 임대차보증금 8,000만 원을 전임차인인 C에게 직접 지급한 후 이 사건 각 건물을 인도받아 ‘D’란 상호로 스크린골프장을 운영하고 있다.

다. 피고가 이 사건 임대차계약 기간 만료를 앞둔 2020. 10. 13. 원고에게 임대차기간 1년, 차임 500만 원으로 인상의 조건변경의 통지를 하자, 원고는 2020. 11. 19. 피고에게 계약갱신과 함께「상가건물 임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’이라 한다)」이 정한 차임증감청구권에 기하여 350만 원으로의 차임감액을 요구하는 통지를 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 2~5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 임차권존재확인청구

가. 계약갱신요구권

1) 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다(상가임대차법 제10조 제1항 본문). 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다(상가임대차법 제10조 제3항 본문).

2) 원고는 이 사건 임대차기간이 2020. 12. 31. 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이인 2020. 11. 19. 계약갱신을 요구하였다. 따라서 이 사건 임대차계약은 전 임대차의 보증금 및 차임, 임대차기간 등과 동일한 조건으로 갱신되었다.

다만 이 사건 임대차계약 기간 중 상가임대차법이 전면적으로 적용되는 대통령령으로 정하는 보증금액이 3억 9,000만 원에서 5억 4,000만 원(광역시)으로 증액되어 환산보증금액을 포함한 보증금액이 5억 1,000만 원(= 8,000만 원 + 4억 3,000만 원(= 차임 월 430만 원 × 100/1))인 갱신되는 이 사건 임대차계약에도 상가임대차법이 전면적으로 적용되게 되었으므로, 상가임대차법 제10조 제3항 단서에 따라 갱신되는 임대차의 차임은 상가임대차법 제11조에 따른 범위 내에서 증감할 수 있다.

나. 차임감액청구권

1) 주장의 요지

원고는 2020. 11. 19. 계약갱신을 요구하면서 이와 동시에 상가임대차법에 따른 차임감액청구를 하였는바, 이 사건 임대차계약의 차임은 코로나19 사태로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에 해당하므로, 원고의 위 차임감액 청구에 따라 갱신되는 임대차의 차임은 350만 원으로 감액되었다.

2) 판단

가) 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 감염병예방법 제2조 제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다(상가임대차법 제11조 제1항 전문).

나) 위 규정에 따라 차임감액청구권을 행사하기 위해서는 경제사정의 변동으로 인하여 차임이 상당하지 아니하게 된 경우이어야 한다.

(1) 경제사정 변동 여부

이 사건 임대차계약 갱신 당시 코로나19가 상가임대차법 제11조 제1항 전문에서 차임감액청구의 사유로 들고 있는 감염병예방법 제2조 제2호에 따른 제1급감염병에 해당하여 경제사정의 변동이 있는 경우에 해당한다고 봄이 상당하다.

(2) 차임이 상당하지 아니하게 된 경우 해당 여부

이 법원의 E감정평가법인 대전세종충남지사에 대한 감정촉탁 결과에 의하면, 2021. 1. 1. 기준으로

보증금 8,000만 원인 경우 이 사건 각 건물의 적정 차임은 월 4,277,816원이라는 것이고, 이는 이 사건 각 건물이 속한 대전 유성구 F동 인근 지역에 있는 근린생활시설에 대한 거래사례 중 코로나19 사태가 계속 중이던 2020. 8. 5. 및 2020. 11. 4.의 거래사례를 비교사례로 선정하여 산정된 것임을 알 수 있는바, 그렇다면 종전의 차임 430만 원은 위 감정에 따른 적정 차임과 큰 차이가 없어 경제사정의 변동으로 인하여 차임이 상당하지 아니하게 된 경우에 해당한다고 볼 수 없다.

다) 결국 원고의 차임감액청구 관련 주장은 받아들일 수 없다.

3. 부당이득반환청구

가. 주장의 요지

원고는 교통유발부담금 및 도로점용료는 시설물(건물) 소유자에게 부과되는 것임에도 이 사건 임대차계약 후 이 사건 각 건물에 부과된 교통유발부담금 950,230원, 도로점용료 201,929원, 합계 1,152,159원을 원고가 부담함으로써 피고가 동액 상당을 부당이득하였으므로, 피고는 위 금액을 원고에게 반환하여야 한다.

나. 판단

그러나 갑 3호증, 을 3호증의 각 기재에 의하면, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 “관리비는 임차인이 부담하며 상가관리규약에 따른다.”고 특약한 사실, 이 사건 각 건물이 있는 대전 유성구 G에 있는 H건물 상가관리규약 제23조(관리비) 제6항은 “도로점용료 및 교통유발부담금 등 각종 부과되는 부담금은 실제 호실별 사용자가 납부하는 것으로 한다.”라고 규정하고 있는 사실을 인정할 수 있는바, 그렇다면 원고와 피고는 이 사건 각 건물에 부과되는 도로점용료 및 교통유발부담금을 포함한 각종 부담금을 원고가 납부하기로 약정하였다고 인정되고, 원고가 이를 납부하였다고 해서 피고가 이를 부당이득 하였다고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조준호