

서울중앙지방법원 2024. 10. 11 선고 2024나1353 판결 [임대차보증금반환 청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 10. 11 선고 2024나1353 판결

서울중앙지방법원 2023. 12. 15 선고 2023가단5165841 판결

전문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 이환승

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 이명현

변론종결 2024. 8. 30.

판결선고 2024. 10. 11.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 12. 15. 선고 2023가단5165841 판결

주문

- 원고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 원고에게 71,816,946원 및 이에 대하여 2023. 8. 18.부터 다 갚는 날까지 연 14%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

제1심 판결 중 아래에서 추가로 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 64,216,946원 및 이에 대하여 2023. 8. 19.부터 다 갚는 날까지 연 14%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

원고가 항소를 하면서 이 법원에서 주장하는 사유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 이 법원에서의 증거조사와 변론 결과를 보태어 보더라도, 제1심 법원의 사실관계 인정 및 그 판단은 모두 정당하다. 따라서 이 법원이 설시할 이유는, 원고가 이 법원에서 추가한 주장에 대한 판단을 아래에서 별도로 하는 것 외에는, 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 원고가 이 법원에서 추가한 주장에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고가 2022. 12. 13.경 피고를 상대로 이 사건 임대차계약의 해지를 통고한 것은 일반적인 사정변경(코로나19 사태로 인한 경제사정의 중대한 변동 및 이 사건 카페 부근의 아파트 신축공사로 인한 유동 인구의 급격한 감소 등)의 법리에 근거한 해지 통고에도 해당하므로, 이 사건 임대차계약은 늦어도 2023. 3. 31. 적법하게 해지되었다.

나. 판단

1) 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다. 여기에서 말하는 사정이란 당사자들에게 계약 성립의 기초가 된 사정을 가리키고, 당사자들이 계약의 기초로 삼지 않은 사정이나 어느 일방당사자가 변경에 따른 불이익이나 위험을 떠안기로 한 사정은 포함되지 않는다. 경제상황 등의 변동으로 당사자에게 손해가 생기더라도 합리적인 사람의 입장에서 사정변경을 예견할 수 있었다면 사정변경을 이유로 계약을 해제할 수 없다. 특히 계속적 계약에서는 계약의 체결 시와 이행 시 사이에 간극이 크기 때문에 당사자들이 예상할 수 없었던 사정변경이 발생할 가능성이 높지만, 이러한 경우에도 위 계약을 해지하려면 경제적 상황의 변화로 당사자에게 불이익이 발생했다는 것만으로는 부족하고 위에서 본 요건을 충족하여야 한다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2016다249557 판결 등 참조).

2) 이와 같은 법리에다가, 앞서 든 증거들, 갑 제20, 21호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ㉠ 원고가 C로부터 이 사건 부동산에 관한 임차권을 양수할 당시, 국내에서도 코로나19 사태가 이미 발생하여 여러 형태의 금지와 제한 조치 등이 이루어지고 있었고, 원고와 피고는 그러한 상황 등을 반영하여 2020년도 월 차임 액수를 정했던 점(2020. 5. 31.까지는 이전 월 차임 액수의 50%, 2020. 12. 31.까지는 이전 월 차임 액수의 약 60%, 갑 제2호증 제3쪽 참조), ㉡ 2022년 가을경부터는 코로나19 사태로 인한 여러 현상 등이 거의 진정되거나 해소되었을 뿐만 아니라 경제 상황이나 여건 등도 코로나19 사태 발생 이전의 상태로 회복되고 있었던 점, ㉢ 원고가 2022. 12. 13.경 이 사건 임대차계약의 해지를 통고할 무렵, 이 사건 카페 주변의 유동인구가 급격히 감소한 상태였다고 볼 만한 객관적인 자료가 없고, 'H 아파트'의 신축공사가 이 사건 카페 부근에서 진행되고 있었지만, 이로 인하여 이 사건 카페를 이용하거나 접근하는 데에 어떠한 불편이나 지장이 있었다고 보기도 어려운 점 등을 종합해 보면, 원고가 주장하는 사유만으로는 이 사건 임대차계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 위

임대차계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었다거나, 그로 인하여 위 임대차계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 위 임대차계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에 해당한다고 할 수 없으므로, 이와 전제를 달리하는 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김양훈, 판사 정인재, 판사 이익진