

춘천지방법원 원주지원 2023. 4. 12 선고 2022가단59631 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2023. 3. 8.

판 결 선 고 2023. 4. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게,

가. 원주시 C 지상 경량철골조 단층 94.47㎡ 상가건물을 인도하고,

나. 484만 원 및 이에 대하여 2023. 3. 3.자 원고 준비서면 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 원주시 C 지상 상가건물(이하 ‘이 사건 상가건물’이라 한다)의 소유자이다. 피고는 2020. 10. 13.경 이 사건 상가건물에 관하여 임대차계약을 체결하기 위한 목적으로 원고에게 가계약금 명목의 100만 원을 지급하였고, 2020. 10. 20. 원고와, 임차보증금 2,000만 원, 차임 월 90만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2020. 11. 1.부터 2년간으로 각 정한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 임대차계약 만료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간 사이인 2022. 7. 13.경 피고에게, 이 사건 임대차계약 기간 만료 시 이사하는지 물으면서 이사하지 않는다면 피고가 이 사건 임대차계약에 관한 갱신청구권을 행사하게 되는 것이며 그 경우 임차보증금과 월 차임은 매년 5% 인상하겠다는 취지의 문자메시지를 발송하였다. 피고는 이에 대해 “옮겨가지 않아요. 월 임대료 인상은 협의사항입니다”라고 답변하였다.

다. 원고는 2022. 9. 6., 2022. 10. 26. 및 2022. 11. 3. 피고에 대하여, 피고가 부당하게 원고를 기망하여 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 무단으로 전대차를 하였다는 취지로 피고의 이 사건 임대차계약에 관한 갱신요구권을 거절한다는 취지의 내용증명 우편을 각 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 7, 8호증, 을 제1, 3호증의 각 기재(가지번호가 있는 경우 포함), 변론 전체의 취지.

2. 원고의 주장 요지

가. 이 사건 상가건물 인도청구 주장

원고는 이 사건 상가건물의 월세로 100만 원(부가가치세 미포함)을 지급받으려고 하였으나, 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 가계약금 100만 원을 원고의 계좌로 입금하면서 ‘가계약금은 부가가치세를 포함한 1개월치의 차임’이고, 원고가 그러한 조건으로 이 사건 임대차계약을 체결하지 아니할 경우, 가계약금의 2배를 피고에게 배상하여야 한다는 취지로 원고를 기망 내지 협박하는

바람에 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 한편 피고는 이 사건 임대차계약 체결 후 원고에게 동의를 받지 않고 이 사건 상가건물 일부를 피고의 남편에게 전대하여 건축사무실로 사용하게 하고 있다.

따라서 이 사건 임대차계약에는 상가건물 임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’이라 한다) 제10조 단서 제2호(임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우), 제4호(임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우) 소정의 계약갱신요구 거절 사유가 있고, 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료되었으므로 피고는 원고에게 이 사건 상가건물을 인도하여야 한다.

나. 부당이득반환청구 주장

피고는 가계약금 100만 원의 지급이 부가가치세를 포함한 1개월 분의 월세라고 주장하면서, 위 가.항과 같이 원고를 기망 또는 협박하였다. 따라서 피고는 매월 11만 원(=정상적 차임 110만 원 - 이 사건 임대차계약에 따라 피고가 지급한 차임 99만 원)의 부당이득을 얻었으므로, 이 사건 임대차계약 기간 동안의 부당이득 264만 원(=매월 11만 원× 24개월)과 이에 대한 지연손해금을 원고에게 반환할 의무가 있다.

또한 이 사건 임대차기간 만료일 후의 차임은 143만 원(부가가치세 포함)으로 보아야 하므로, 피고는 2022. 11.분부터 2023. 3.분까지 차임상당 부당이득 220만 원{=(원고가 주장하는 차임상당 부당이득 143만 원 - 피고가 차임명목으로 지급한 99만 원) × 5개월}과 이에 대한 지연손해금도 원고에게 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 상가건물 인도청구에 관하여

상가임대차법 제10조 제1항은 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못한다고 규정하고 있다.

그런데 원고가 이 사건 임대차계약 만료기간 6개월 전부터 1개월 전까지 기간 사이인 2022. 7.

13.경 피고에게 문자메시지로 이 사건 임대차계약에 대해 갱신요구권을 행사할 것인지에 관하여

문자, 피고가 '이사 가지 않고 계속 있겠으나, 갱신요구권 행사 후 차임과 임차보증금은 협의하여야 한다'는 취지로 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구한 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고에게 상가임대차법 제10조 제1항 단서 각 호상의 계약갱신요구를 거절할 정당한 사유가 있는지에 관하여 본다.

1) 원고는 피고가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 원고는 이 사건 임대차계약 후 차임에 대해 이의를 제기한 바 없이 차임을 지급받아오다가, 피고의 계약갱신요구 이후에야 이 사건 임대차체결 당시 피고로부터 기망 또는 강박을 당하였다는 취지의 주장을 하고 있어 그러한 사실이 존재하였는지 의심스럽다. 또한 설령 피고가 원고에게 100만 원을 송금하면서 그 100만 원의 의미를 부가가치세를 포함한 월 차임으로 생각하였다고 주장하면서 그러한 조건으로의 계약체결을 원고에게 주장하였다고 가정하더라도 이를 원고에 대한 기망행위나 강박행위로 볼 수도 없다.

결국 이 사건 임대차계약에 관하여 상가임대차법 제10조 제1항 제2호 소정의 갱신거절 사유가 있다고 보기 어렵다.

2) 또한 원고는 피고가 원고의 동의 없이 이 사건 상가건물의 일부를 전대하였으므로 상가임대차법 제10조 제1항 단서 제4호 소정의 갱신거절 사유가 있다고 주장한다.

살피건대 을 제4호증의 1, 2의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고는 'D'라는 상호의 인테리어 업체를 운영하는 배우자와 함께 이 사건 상가건물에서 영업하기 위하여 입주 당시부터 'D'의 상호가 기재된 간판을 부착하고, 외부 유리창에 D가 건물의 신축, 증축 및 인테리어 공사를 하는 업체임을 나타내는 글자를 부착하였던 점, ② 원고는 이 사건 상가건물 근처에 거주하고 있고, 이 사건 상가건물 뒤편의 임시 건축물철거와 관련하여 피고와 의견충돌을 겪는 과정에서 이 사건 상가건물의 현황이나 D의 운영자가 피고의 배우자임을 잘 알게 되었으면서도 이 사건 임대차계약에 관한 갱신요구로 인해 분쟁이 발생할 때까지 이를 문제삼은 바 없는 점 등의 사정을 종합하면, 피고가 이 사건 상가건물의 일부를 피고의 배우자가 운영하는 인테리어 업체의 사무실로 사용하게 하는 것에 대해 원고가 명시적 또는 묵시적으로 동의하였음이 추단된다.

따라서 피고의 이 사건 상가건물의 무단전대를 이유로 한 원고의 위 주장도 이유 없다.

나. 부당이득반환청구에 관하여

1) 이 사건 임대차계약 기간만료시까지의 부당이득반환청구에 관하여

이 사건 임대차계약이 피고의 기망행위 또는 강박행위에 의해 체결되었다는 사실을 인정할 수 없음은 앞에서 본 바와 같으므로, 이를 전제로 피고에 대하여 이 사건 임대차계약 기간 동안 모두 264만 원의 부당이득반환을 청구하는 부분은 이유 없다(또한 이 부분 청구는 원고가 피고의 기망행위 또는 강박행위를 이유로 이 사건 임대차계약을 취소하였음을 전제로 하는데, 원고가 이 사건 임대차계약을 취소하였다는 사실을 인정할 증거도 없다).

2) 이 사건 임대차계약 기간만료 후의 부당이득반환청구에 관하여

피고가 이 사건 임대차계약에 관하여 적법하게 계약갱신요구권을 행사하였고, 원고에게 이를 거절할 정당한 사유가 존재하지 아니함은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약은 기간 만료 후에도 동일한 조건으로 갱신되었다(상가임대차법 제10조 제3항)고 할 것이어서 원고의 이 부분 부당이득반환청구 역시 이유 없다.

한편 상가임대차법 제11조 제1항에서는 ‘차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제 사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다’고 규정하고 있는데, 이에 따른 차임증감청구권은 임대물에 대한 공과부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 약정 차임으로 당사자를 구속하는 것이 정의와 형평에 어긋나 현저히 부당한 경우에 비로소 인정된다고 할 것이다(대법원 2010. 10. 14. 선고 2010다50113 판결 등 참조).

이 부분 원고의 청구를 상가임대차법 제11조 제1항에서 규정하는 차임 증감청구권의 행사로 인해 증액된 차임을 구하는 취지로 선택하더라도, 원고가 증액하려는 금액은 상가임대차법 제11조 제1항, 동법 시행령 제4조가 정하는 증액한도인 5%를 초과할 뿐 아니라 갑 제4, 6호증의 각 기재만으로는 임차목적물에 대한 공과부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 약정 차임으로 당사자를 구속하는 것이 정의와 형평에 어긋나 현저히 부당한 경우라고 인정하기에 부족하므로, 결국 이 부분

원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로, 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 결정한다.

판사 김현준