

대법원 2014. 2. 13 선고 2013다80481 판결 [건물명도등] [공2014상,584]

판 시 사 항

임대차계약 종료 후 재계약을 하거나 임대차계약 종료 전 당사자의 합의로 차임 등을 증액하는 경우,상가건물 임대차보호법 제11조가 적용되는지 여부(소극)

판 결 요 지

상가건물 임대차보호법 제11조 제1항에서 “차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세,공과금,그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다.그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.”고 규정하고,제2항에서 “제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.”고 규정하고 있는바,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 않는다.

참 조 조 문

상가건물 임대차보호법 제11조

재 판 경 과

대법원 2014. 2. 13 선고 2013다80481 판결

서울중앙지방법원 2012. 10. 10 선고 2012가단31497 판결

전 문

【원고,피상고인】 원고

【피고,상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 비전인터내셔널 담당변호사 정□헌)

【원심판결】 서울중앙지법 2013.9.27. 선고 2012나54712판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 살펴본다.

1.상가건물 임대차보호법 제11조 제1항에서 “차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세,공과금,그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다.그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다”고 규정하고,제2항에서 “제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다”고 규정하고 있는바,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 않는다.

2.원심이 같은 취지에서 원고와 피고가 임대차계약을 다시 체결하면서 합의에 의하여 이 사건 차임을 증액한 이 사건에서 상가건물 임대차보호법 제11조의 적용을 배제하고,피고의 다음과 같은 주장,즉 피고가 위 규정에서 정한 증액한도를 초과하여 차임을 지급하였으므로 차임 연체를 이유로 한 이 사건 임대차계약의 해지는 적법하지 않다는 주장을 배척한 것은 정당하고,거기에 상가건물 임대차보호법 제11조에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3.그러므로 상고를 기각하고,상고비용은 패소자가 부담하도록 하여,관여 대법관 의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박보영(재판장) 민일영(주심) 이인복 김신