

부산지방법원 2022. 9. 29 선고 2021가단349747(본소), 2021가단349754(반소) 판결
[부당이득금반환 · 부동산 인도 등]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 이동규, 문상윤

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 이강민

변론 종결 2022. 8. 11.

판결 선고 2022. 9. 29.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 1,736,918원과 이에 대하여 2022. 7. 7.부터 2022. 9. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 40%, 피고(반소원고)가 60%를 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게

17,906,918원과 이에 대하여 '2022. 7. 6.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서' 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 별지 기재 건물 중 1층 81㎡, 2층 61.88㎡를 인도하고, 2021. 12. 5.부터 위 인도완료일까지 월 310만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

○ 원고는 2015. 9. 14. 피고와 사이에 별지 기재 4층 건물 중 1층 81㎡, 2층 61.88㎡이 사건 점포에 관하여 임대차보증금 5000만 원, 차임 월 230만 원, 기간 2015. 9. 14.부터 36개월로 정하여 이 사건 임대차계약을 체결하고, 피고에게 임대차보증금을 지급한 다음 이 사건 점포를 인도받아 커피숍을 운영하여 왔다.

○ 원고와 피고는 이 사건 점포에 관하여 2018. 10. 5. 차임을 월 280만 원으로 증액하고, 기간을 2018. 10. 5.부터 24개월로 연장하는 계약을 체결하였다가 2021. 2. 5. 다시 차임을 310만 원으로 증액하고, 기간을 2021. 2. 5.부터 24개월로 연장하는 계약을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3, 을 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 본소청구에 대한 판단

가. 차임 상당 부당이득반환청구

원고는, 원고가 2018년 10월분부터 2022년 3월분까지 지급한 차임 월 280만 원 중 241만 5000원(= 최초 차임 월 230만 원 × 1.05)을 초과한 월 38만 5000원의 비율로 계산한 42개월분 합계 1617만 원은 피고가 구 상가건물 임대차보호법(2020. 9. 29. 법률 제17490호로 개정되기 전의 것) 제11조 제1항1), 같은 법 시행령 제4조2)에 위반하여 취득한 것이므로, 부당이득으로 반환되어야 한다고 주장한다.

그러나 위 규정은 임대차계약의 존속 중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 경우에 한하여 적용되고, 이 사건과 같이 임대차계약이 종료한 후 재계약을 하거나 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등을 증액하는 경우에는 적용되지 않는다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2013다80481 판결 등 참조).

나. 수도요금 정산금청구

별지 기재 건물의 수도요금은 그 전액이 원고에게 부과되고, 원고는 피고로부터 각 층 세입자들의 수도 사용량에 따라 계량된 금액을 정산받아 온 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 원고가 2020년 8월분 이래 1,736,918원의 정산금이 지급되지 않았다고 주장함에 대하여, 피고의 모든 입증에 의하더라도 그 지급사실을 인정하기에 부족하므로, 피고는 원고에게 1,736,918원과 이에 대하여 원고가 구하는 대로 2022. 7. 7.('2022. 7. 6.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서' 송달 다음날)부터 9. 29.(이 판결 선고일)까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결

원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 일부 이유 있다.

3. 반소청구에 대한 판단

을 2, 3,의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고는 2021. 5. 5., 7. 5., 11. 5. 및 12. 5. 각 차임의 지급을 연체하였고, 피고는 12. 10. 원고에게 3기 이상의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통지한 사실을 인정할 수 있으나, 을 2의 기재에 의하더라도 위 통지에 앞서 1개월분 차임연체액은 이미 지급되어 있었으므로 여기에 위 수도요금 정산금까지 감안하면 이 사건 해지 통지 당시 차임연체액은 3기의 차임액에 달하지 못하여 계약해지권 행사의 요건을 갖추지 못하였다.

이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었음을 전제로 하는 피고의 반소청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소청구는 일부 인용하고, 피고의 반소청구는 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이우철

별지

부담의 증감이나 경제 사정의 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.

2) 제4조(차임 등 증액청구의 기준) 법 제11조제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.