

수원지방법원 2023. 3. 2 선고 2021가단539427 판결 [임차권존재 확인 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 서희규, 정하연, 황석규

피 고 B

소송대리인 법무법인 온

담당변호사 이응주

변 론 종 결 2023. 1. 19.

판 결 선 고 2023. 3. 2.

주 문

1. 원고와 피고 사이에 별지 목록 기재 건물에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 임대차기간은 2021. 7. 3.부터 2023. 7. 2.까지, 임대차보증금은 30,000,000원, 월 차임은 2021. 7. 3.부터 2022. 7. 2.까지는 3,150,000원, 2022. 7. 3.부터 2023. 7. 2.까지는 월 3,500,000원으로 정한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 50%는 원고가 부담하고, 50%는 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고와 피고 사이에 별지 목록 기재 건물에 관하여 피고를 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 임대차기간은 2021. 7. 3.부터 2023. 7. 2.까지, 임대차보증금은 30,000,000원, 월 차임은 3,150,000원으로 정한 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 3. 30. 피고와, 원고가 피고로부터 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관하여 임대차보증금 3,000만 원, 월 차임 300만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2014. 7. 2.부터 2016. 7. 2.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용으로 임대차계약을 체결한 다음, 2014. 7. 말경부터 이 사건 상가에서 'C'라는 상호로 정육점식당을 운영해 왔다.

나. 이후 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 갱신해 오다가 2019. 4. 15. 임대차보증금 3,000만 원, 월 차임 340만 원(2020. 7. 2.부터 350만 원으로 인상, 부가가치세 별도), 임대차기간 2019. 7. 2.부터 2021. 7. 2.까지로 임대조건을 변경하여 이 사건 임대차계약을 갱신하기로 합의하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

다. 원고는 2021. 3. 23. 및 2021. 5. 27. 피고에게 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조에 의하여 이 사건 임대차계약의 갱신을 요청하는 한편, 상가임대차법 제11조 및 민법 제628조에 의하여 차임을 월 35만 원 감액해 달라는 의사를 밝혔다.

라. 이에 대하여 피고는 2021. 3.경 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하는 한편, 2021. 5. 2.경에는 계약을 연장할 경우 이 사건 임대차계약의 월 차임을 5% 증액하겠다는 의사를 밝혔다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고

이 사건 임대차계약은 원고의 계약갱신요구로 적법하게 갱신되어 종전과 동일한 조건으로 2023. 7. 2.까지 존속하게 되었다. 한편 코로나19로 인한 원고의 매출액 감소 등을 감안할 때 이 사건 임대차계약의 차임은 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률(이하 ‘감염병예방법’이라 한다) 제2조 제2호에 따른 제1급 감염병인 코로나19바이러스 감염병으로 인한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 되었고, 원고가 상가임대차보호법 제11조 제1항에 의하여 월 차임을 35만 원 감액해 줄 것을 청구하였으므로, 이 사건 임대차계약의 차임은 월 315만 원으로 감액되어야 한다.

2) 피고

원, 피고 사이에 이 사건 임대차계약의 차임이나 계약기간 등에 관하여 합의가 되지 않은 상황에서 원고가 계약갱신을 요구하였다는 이유만으로 이 사건 임대차계약이 종전과 동일한 조건으로 2년간 연장되어 갱신된다고 볼 수 없다. 또한 이 사건 상가의 면적이나 주변 상가의 시세 등으로 고려하면 이 사건 임대차계약의 차임은 저렴한 수준으로 차임이 감액될 사유가 없다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약의 갱신 여부

가) 상가임대차법 제10조 제1항 본문, 제2항은 상가건물의 임차인에게 10년을 초과하지 아니하는 범위에서 계약갱신요구권을 부여하면서, 다만 제10조 제1항 단서 제1호 내지 제8호에서 임대인이 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유를 열거하고 있다.

나) 그런데 이 사건의 경우 원고는 이 사건 임대차기간 만료 전 6개월부터 1개월까지 사이인 2021. 3. 23. 및 2021. 5. 27. 피고에게 계약갱신을 요구하였고, 원고에게 제10조 제1항 단서 각 호에서 정한 사유에 해당한다거나 그러한 사유를 들어 피고가 위 갱신요구를 거절하였다는 점을 인정할 만한 증거가 없는 이상, 이 사건 임대차계약은 적법하게 갱신되었다고 봄이 타당하고, 원고와 피고 사이의 차임이나 임대차기간 등에 관하여 구체적인 합의가 없었다는 사정만으로는 원피고의 계약갱신요구가 부적법하다고 볼 수 없으며 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다.

다) 따라서 이 사건 임대차계약은 임차인인 원고의 계약갱신청구로 상가임대차법 제10조 제3항에

따라 2023. 7. 2.까지 갱신되었다 할 것이다.

2) 차임감액청구에 관한 판단

가) 상가임대차법 제11조 제1항은 “차임 등이 감염병예방법 제2조 제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다”고 정하고 있다.

한편 상가임대차법의 규정에 따른 차임 등 증감청구권이 타당하다고 인정되는 경우 이는 당사자 일방의 의사표시에 의하여 효력이 발생하는 형성권이므로 청구시에 그 효력이 발생하고, 임대인이 장래에 대한 차임의 감액을 청구하였을 때에 당사자 사이에 협의가 성립되지 아니하여 법원이 결정해주는 차임은 그 감액청구의 의사표시를 한 때에 소급하여 그 효력이 생긴다(대법원 2007. 5. 10. 선고 2005다63122 판결 등 참조).

나) 위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 갑 제6 내지 8호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, ① 2020. 2.경부터 유행하기 시작한 코로나19 감염병의 발병과 확산으로 이를 방지하기 위하여 음식점에 영업을 제한하는 정책을 시행함으로써 고객 및 매출의 감소가 수반될 수밖에 없었는데 이는 이 사건 임대차계약을 최종적으로 갱신한 2019. 4. 15.경에는 예측하기 어려웠다고 보이는 점, ② 코로나19 감염병이 발생하기 전인 2017년부터 2019년까지 과세표준이 되는 이 사건 상가의 연매출 평균이 381,033,757원이었는데, 코로나19 감염병이 발생한 첫해인 2020년도 연매출이 334,441,292원으로 상당히 감소한 점, ③ 감정인 D은 임대차보증금 3,000만 원이 있는 상태에서의 이 사건 상가의 적정한 차임을 2020. 3. 1.에는 월 334만 원으로 평가하였으나 코로나19 감염병이 유행한 이후인 2021. 3. 1.(이는 원고가 차임감액청구를 한 시점에 근접한 시기이다)에는 월 267만 원으로 평가하고 있는 점 등의 사정을 종합해 보면, 사업자가 경제사정의 변동 등으로 인한 상당한 정도의 사업의 불확성을 감수해야 한다는 점을 감안하더라도 이 사건은 상가임대차법 제11조 제1항에서 정한 차임 감액청구를 할 수 있는 경우에 해당한다고 할 것이고, 을 제1, 2호증의 각 기재만으로는 이와 달리 볼 수 없다.

다) 나아가 앞서 인정한 이 사건 상가의 연매출 변동 규모와 적정 차임 등을 고려할 때, 이 사건 임대차계약의 차임은 원고의 차임감액 청구의 의사표시에 따라 당초 차임의 90% 수준인 315만

원(= 350만 원 × 90%, 부가가치세 별도)으로 감액하여야 한다고 봄이 타당하다.

다만, 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 바와 같이 코로나19 감염병으로 인한 정부의 방역조치나 음식점 등 영업시설에 대한 거리두기 제한 등의 영업제한 조치도 완화된 점, 이 사건 상가의 연매출도 2021년에는 372,389,803원으로 어느 정도 코로나19 발병 이전에 근접하여 회복세를 보이는 점, 감정인 D은 임대차보증금 3,000만 원이 있는 상태에서의 이 사건 상가의 적정한 차임을 2022. 3. 1. 기준 적정 차임을 330만 원으로 평가하고 있는 점 등의 제반사정을 고려하면, 위와 같은 차임 감액의 효력을 위와 같은 이 사건 임대차계약의 갱신에 따른 임대차의 만료일인 2023. 7. 2.까지 계속 유지하도록 하는 것은 타당하지 않으므로, 그 종기를 2022. 7. 2.로 정한다.

다. 소결론

따라서 원고와 피고 사이의 이 사건 임대차계약 관계는 원고의 계약갱신 청구 및 차임감액 청구에 따라 임대차기간은 2021. 7. 3.부터 2023. 7. 2.까지, 임대차보증금은 30,000,000원, 월 차임은 2021. 7. 3.부터 2022. 7. 2.까지는 3,150,000원, 2022. 7. 3.부터 2023. 7. 2.까지는 월 3,500,000원으로 변경 · 갱신되었다고 봄이 상당하고, 피고가 위 계약갱신 및 차임감액 청구의 효력을 다투는 이상 원고로서는 위 변경 · 갱신에 따른 원고의 임차권이 내용에 관하여 확인을 구할 이익도 있다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 연윤희

별지목록

수원시 권선구 [도로명주소] 수원시 권선구

위 지상

철골조 판넬지붕 단층

제1종 근린생활시설

1층 248.50㎡

-이상-

