

서울서부지방법원

판 결

사 건 2015가단200732 상가임차권존재확인 등
원 고 A
소송대리인 변호사 이승주
피 고 1. B
2. C
피고들 소송대리인 법무법인 해람 담당변호사 안현준
변 론 종 결 2015. 10. 13.
판 결 선 고 2015. 11. 3.

주 문

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

청 구 취 지

원고와 피고들 사이에 서울 서대문구 소재 부동산에 관하여 피고들을 임대인, 원고를 임차인으로 하고, 임대차기간 2014. 8. 28.부터 2016. 8. 27.까지, 임대차보증금 1,500만 원, 차임 월 90만 원(부가가치세 포함)으로 하는 임차권이 존재함을 확인한다. 피고들은 연대하여 원고에게 2,160만 원 및 그 중 1,800만 원에 대하여는 2015. 9. 6.부터

이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을, 360만 원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 8. 28. 甲과 청구취지 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 1,500만 원, 차임 월 80만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하고, 2014. 8. 28. 위 부동산에 관하여 차임 월 90만 원으로 증액하고 임대차기간을 2014. 8. 28.부터 2016. 8. 27.까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 제1 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고들은 2014. 9. 1. 이 사건 부동산을 甲으로부터 매수하여 2014. 10. 7. 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2014. 10. 7. 피고들과 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 3,000만 원, 차임 월 150만 원, 임대차기간 2014. 10. 7.부터 2015. 10. 6.까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 제2 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 원고는 2008. 9.경부터 이 사건 부동산에서 음식점을 운영하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 원고는 상가건물임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다)에 따라 대항력 있는 임차인인바, 피고들은 이 사건 제1 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였음에도 이

를 묵비한 채 원고와 월 차임 및 임대차보증금을 증액하고 계약기간을 줄이는 내용으로 이 사건 제2 임대차계약을 체결하였는바, 이 사건 제2 임대차계약은 상가임대차법 제11조를 위반한 것으로 같은 법 제15조에 의하여 무효이다.

나. 설령 이 사건 제2 임대차계약이 무효가 아니라 하더라도, 피고 C 및 공인중개사 乙은 피고들이 이 사건 제1 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였음에도 불구하고 원고에게 이를 승계하지 않았다고 기망하였다. 이로 인하여 원고는 피고들에게 이 사건 제1 임대차계약상 임대인의 지위가 승계되지 않는 것으로 잘못 알고 이 사건 제2 임대차계약을 체결하였다. 그렇다면 이 사건 제2 임대차계약은 기망 내지 상대방에 의하여 유발된 착오에 해당하여 취소되어야 한다.

다. 따라서 이 사건 제1 임대차계약은 위와 같이 이 사건 제2 임대차계약이 무효 내지 취소되었으므로 여전히 유효하고, 피고들은 원고에게 제1 임대차계약에서 정한 임대차보증금 및 월 차임을 초과하여 지급받은 청구취지 기재 금원을 부당이득으로 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 제2 임대차계약이 무효인지 여부

살피건대, 상가임대차법 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 임대차

계약의 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(대법원 2014. 2. 13. 선고 2013다80481 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 제2 임대차계약은 피고들이 이 사건 부동산을 甲으로부터 매수한 이후 원고와 새롭게 계약을 체결하면서 합의에 의하여 월 차임을 약정한 것이어서 위 법 제11조가 적용되지 않는다고 할 것이므로 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

나. 기망을 이유로 한 이 사건 제2 임대차계약 취소 여부

우선 피고 C가 원고에게 이 사건 제1 임대차계약이 승계되지 않으므로 새로이 임대차계약을 체결하여야 한다고 말한 것이 기망행위에 해당하는지에 관하여 본다. 이 부분이 기망행위에 해당하려면 그 전제로서 피고 C가 사실은 이 사건 제1 임대차계약이 새로운 소유자인 피고들에게 승계된다는 사실을 알면서도 이를 묵비하여 원고에게 새로이 임대차계약을 체결하지 않으면 이 사건 부동산을 점유할 권한이 없다고 고지하였음이 인정되어야 할 것인데, 이 사건 제2 임대차계약 체결 당시 피고 C가 종전 임대인의 지위가 승계되는 사실을 알았음을 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 갑 제6호증의 기재에 의하면 피고 C는 전 임대인으로부터 이 사건 부동산을 매수하였으므로 원고와 새로이 임대차계약서를 작성하여야 하고 이 사건 제1 임대차계약을 승계하지 않는다고 일관되게 말한 사실이 인정되므로 원고에 대하여 적극적인 기망행위를 한 것이라 볼 수 없다.

또한 공인중개사인 乙이 원고에게 잘못된 설명을 한 것을 이유로 이 사건 제2 임

대차계약을 취소하려면 당시 乙이 피고들에게 종전 임대인의 지위가 승계되는 사실을 알았다는 점이 인정되어야 할 것인데, 이에 부합하는 듯한 갑 제11, 14호증은 앞서 든 증거 및 증인 乙의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 각 사정, 즉 ① 乙은 이 사건 제1 임대차계약을 증개한 바 없고, 원고가 이 사건 제1 임대차계약을 乙에게 보여 주었다거나 그 내용을 설명하였다고 볼 만한 아무런 자료가 제출되지 않아 이 사건 제1 임대차계약상 임대차기간을 비롯한 계약의 주요 내용을 알고 있었다고 보기 어려운 점, ② 乙은 당시 통상 주인이 바뀌면 새 주인과 임대차계약을 체결하는 것이라고 말한 것으로 보이고 명백히 이 사건 부동산에 상가임대차법이 적용되지 않는다고 말한 것으로 보이지는 않는 점 등에 비추어 보면 이를 그대로 믿기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 착오를 이유로 한 이 사건 제2 임대차계약 취소 여부

원고가 이 사건 제2 임대차계약 체결 과정에서 피고 C와 乙로부터 종전 임대인의 지위가 피고들에게 승계되지 않으므로 피고들과 새로이 임대차계약을 체결해야 한다는 말을 듣고 이 사건 제2 임대차계약을 체결하였다는 취지의 갑 제11, 14호증의 각 기재는 아래와 같은 사정에 비추어 믿기 어렵다. 또한 원고가 이 사건 제2 임대차계약 체결 과정에서 피고 C 및 乙에게 이 사건 제1 임대차계약상 임대인의 지위가 승계되는지 여부 및 상가임대차법이 적용되는지 여부를 문의하였다거나, 피고 C 및 乙로부터 종전 임대인의 지위가 피고들에게 승계되지 않는다는 점을 확인받았다고 인정할 만한 증거가 없다.

① 이 사건 제2 임대차계약을 체결할 당시 원고와 피고들 사이의 주된 이해관계는

임대차보증금과 월 차임 액수인 것으로 보이는데 피고 C는 당시 임대차보증금 5,000만 원, 월 차임 150만 원을 요구하였으나 원고의 요청에 의하여 보증금 3,000만 원, 월 차임 150만 원으로 결정된 것으로 보인다.

② 이 사건 제1 임대차계약에 상가임대차법이 적용되어 이 사건 제1 임대차계약이 피고들에게 승계된다 하더라도 그와 같은 사정만으로 원고와 피고들이 새로운 임대차계약을 체결할 필요가 없는 것으로 해석되지 않는다.

따라서 피고들이 이 사건 부동산을 매수함으로써 종전 임대인의 지위가 승계되는지 여부에 관하여 원고가 피고 C와 공통된 동기의 착오에 빠졌다가, 피고 C로부터 유발된 동기의 착오에 빠졌다고 볼 수 없다.

설령 원고가 위와 같은 동기의 착오에 빠졌다고 하더라도, 동기의 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못하고, 여기서 '중대한 과실'이라 함은 표의자의 직업, 행위의 종류, 목적 등에 비추어 보통 요구되는 주의를 현저히 결여하는 것을 의미하는데(대법원 1998. 2. 10. 선고 97다44737 판결 등 참조), 원고는 앞서 본 바와 같이 2008. 9.경부터 이 사건 부동산에서 식당을 운영해 왔으므로 이 사건 제1 임대차계약과 관련하여 상가임대차보호법이 적용되는지 여부를 알아보아야 할 주의의무가 있고 이를 알아보았다면 쉽게 그러한 사실을 알 수 있었다고 보이므로, 원고가 이러한 주의의무를 다하지 아니한 채 이 사건 제2 임대차계약을 체결한 것에는 중대한 과실이 있다고 보아야 한다.

따라서 원고의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문

과 같이 판결한다.

판사 이정현

부동산 목록

<소재지번 및 건물번호>

서울시 서대문구 창천동 5-32

도로명주소: 서울 서대문구 연세로 4길 61

<건물내역>

철근콘크리트조 및 벽돌조 평층레브지붕 4층 근리생활시설 및 주택

1층 67.89㎡ 소매점

27.30㎡ 옥내주차장

2층 99.19㎡ 한의원

3층 76.14㎡ 주택

4층 76.14㎡ 주택

지층 81.22㎡ 소매점

위 건물 중 "1층 중간(상호 '하나')" 약 12평