

코로나 19 사태에서 상가임대차의 수입 급감을 이유로 차임(월세) 또는 보증금의
감액청구권 행사 관련 법조항, 판결 내용 소개



민법 제628조(차임증감청구권) 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

상가건물 임대차보호법 제 11 조(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 차건물에 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. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지

못한다. ② 제 1 항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1 년 이내에는 하지 못한다.

서울지방법원 동부지원 1998. 12. 11. 선고 98가합19149 판결

전세보증금 증감청구권의 인정은 이미 성립된 계약의 구속력에서 벗어나 그 내용을 바꾸는 결과를 가져오는 것인 데다가, 보충적인 법리인 사정변경의 원칙, 공평의 원칙 내지 신의칙에 터잡은 것인 만큼 엄격한 요건 아래에서만 인정될 수 있다.

그러므로 기본적으로 사정변경의 원칙의 요건인 ① 계약 당시 그 기초가 되었던 사정이 현저히 변경되었을 것, ② 그 사정변경을 당사자들이 예견하지 않았고 예견할 수 없었을 것, ③ 그 사정변경이 당사자들에게 책임 없는 사유로 발생하였을 것, ④ 당초의 계약 내용에 당사자를 구속시키는 것이 신의칙상 현저히 부당할 것 등의 요건이 충족된 경우로서, 전세보증금 시세의 증감 정도가 상당한 수준(일반적인 예로서, 당초 약정금액의 20% 이상 증감하는 경우를 상정할 수 있음)에 달하고, 나머지 전세기간이

적어도 6 개월 이상은 되어야 전세보증금의 증감청구권을 받아들일 정당성과 필요성이 인정될 수 있다.

나아가 증감의 정도도 시세의 등락을 그대로 반영할 것이 아니라 그 밖에 당사자들의 특수성, 계약의 법적 안정성 등의 요소를 고려하여 적절히 조정되어야 한다.

구체적 사안의 판단

법원은 1998년 6개월 간 서울 신사동 S빌딩 2개 층을 빌렸던 H사가 "IMF 사태로 주변 건물의 임차료가 폭락한 만큼 월세를 깎아 달라"며 낸 차임감액청구소송에서 원고승소 판결을 내렸다. 당시 법원은 "전문감정인의 감정결과와 당시 경제상황을 고려할 때 월세가 40% 이상 떨어졌고 주변 상권이 크게 위축돼 법률상 감액청구권이 있다고 판단된다"며 "감액청구를 하게 된 경위나 월세가 폭락했다가 다시 오른 점 등을 감안할 때 적정 월세는 1200만원보다 19.2% 싼 970만원이 합당하기 때문에 피고는 차액 5700만원을 돌려줘야 한다"고 판결했다.

국제계약, 영문계약, 계약분쟁, 손해배상, 민형사소송, Claim, License, R&D 제휴계약

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com