

## 건물명도·손해배상(기)

[대구지법 2016. 9. 1. 2015가합3796, 2016가합114]



### 【판시사항】

상가건물을 임차하여 약국을 운영하는 甲이 임대차계약이 종료되기 전 신규임차인이 되려는 乙이 약국을 임차할 수 있도록 주선하고 권리금을 받기로 하는 권리금계약을 체결하였으나, 건물의 소유자인 丙이 임대차계약에 관한 협의 과정에서 乙에게 약사자격증명서, 가족관계증명서, 예금잔고증명서, 약국운영 계획서 등의 제출을 요구하는 한편 기존의 월 차임보다 40% 넘게 인상된 액수를 계약 조건으로 제시하여 협의가 결렬되자, 甲이 임대차계약 종료 후 상가건물 임대차보호법 제10조의4에 따라 丙을 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 丙의 손해배상책임을 인정한 사례

### 【판결요지】

상가건물을 임차하여 약국을 운영하는 甲이 임대차계약이 종료되기 전 신규임차인이 되려는 乙이 약국을 임차할 수 있도록 주선하고 권리금을 받기로 하는 권리금계약을 체결하였으나, 건물의 소유자인 丙이 임대차계약에 관한 협의 과정에서 乙에게 약사자격증명서, 가족관계증명서, 예금잔고증명서, 약국운영 계획서 등의 제출을 요구하는 한편 기존의 월 차임보다 40% 넘게 인상된 액수를 계약 조건으로 제시하여 협의가 결렬되자, 甲이 임대차계약 종료 후 상가건물 임대차보호법 제10조의4에 따라 丙을 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 제반 사정에 비추어 丙은 직접 약국을 운영할 의사로 신규임차인이 되려는 乙에게 통상적인 임대차계약의 체결 과정에서 요구되는 것보다 무리한 조건을 제시함으로써 甲이 乙에게서 권리금을 회수하는 것을 방해하였으므로, 丙은 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'를 함으로써 甲이 권리금을 지급받는 것을 방해하고 甲에게 손해를 가하였다는 이유로, 丙의 손해배상책임을 인정한 사례.

### 【참조조문】

상가건물 임대차보호법 제10조의4

### 【전문】

【원고(반소피고, 선정당사자)】

【피고(반소원고)】

【변론종결】2016. 7. 5.

【주문】

1. 원고(반소피고, 선정당사자)와 선정자 2는 공동하여 피고(반소원고)에게 89,870,000원 및 이에 대하여 2016. 6. 28.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 원고(반소피고, 선정당사자)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고, 선정당사자)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

【청구취지】 본소: 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라고 한다)와 선정자 2(이하 '선정자'라고 한다)의 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에 대한 별지 1 목록 기재 건물의 1층 중 별지 2 도면 표시 가, 나, 다, 라의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 118.8㎡를 명도함에 따른 일체의 권리금, 손해배상금 및 이에 대한 이자 등 채무는 존재하지 아니함을 확인한다. 반소: 주문 제1항과 같다.

【청구취지】 본소: 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라고 한다)와 선정자 2(이하 '선정자'라고 한다)의 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에 대한 별지 1 목록 기재 건물의 1층 중 별지 2 도면 표시 가, 나, 다, 라의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 118.8㎡를 명도함에 따른 일체의 권리금, 손해배상금 및 이에 대한 이자 등 채무는 존재하지 아니함을 확인한다. 반소: 주문 제1항과 같다.

#### 【이유】

】 본소와 반소를 합하여 본다.

##### 1. 기초 사실

가. 원고와 선정자는 부부로 별지 1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 공동소유자이고, 피고는 이 사건 건물의 전 소유자인 소외 1로부터 이 사건 건물의 1층 중 별지 2 도면 표시 가, 나, 다, 라의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 118.8㎡(이하 '이 사건 약국'이라 한다)를 임차하여 약국을 운영하는 사람이다.

나. 이 사건 건물의 소유자이던 소외 1은 2008. 7. 31. 피고와 이 사건 약국에 관하여 임대차 보증금 100,000,000원, 차임 월 2,500,000원, 임대차기간 2008. 8. 1.부터 2년으로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 위 건물 부분을 피고에게 인도하였다.

다.

그 후 원고와 선정자는 2014. 9. 30. 소외 1로부터 이 사건 건물을 매수하고, 2014. 11. 11. 원고와 선정자의 공동 소유로 소유권이전등기를 마쳤으며, 한편 위 매매계약 당시 계약서에 첨부된 특약사항에는 '임대사업자 포괄양도, 양수한다', '임대보증금 및 기존 대출금은 잔금에서 공제한다'고 기재되어 있다.

라. 원고는 2015. 7. 2. 피고에게 이 사건 임대차계약이 2015. 7. 31.자로 종료됨을 이유로 이 사건 약국의 명도를 구하는 내용의 내용증명을 발송하여 그 무렵 도달하였다.

마. 이에 피고는 신규임차인이 되려는 소외 2와 사이에 이 사건 약국을 소외 2가 임차할 수 있도록 피고가 주선하고 권리금을 100,000,000원으로 하는 내용의 권리금계약을 체결하고, 2015. 7. 3. 원고에게 피고의 권리금 회수 기회를 방해하지 말아줄 것을 요구하는 내용의 내용증명을 발송하여 그 무렵 도달하였다.

바. 원고는 2015. 7. 6. 피고에게 내용증명을 보내어 새로운 임차인과 함께 만나서 임대차계약에 관하여 협의할 것을 제안하면서 새로운 임차인의 준비사항으로 '권리금계약서 원본, 약사자격증사본, 약사경력증명서, 2014년도 부가가치세 납부증명서, 2015년도 소득세납부증명서, 2014년도 재산세 납부실적, 가족관계증명부, 국세 및 지방세 완납증명서, 새로운 임차인 명의의 예금잔고 증명서 원본, 약국 운영 단기 계획서 및 장기계획서'를 명시하였고, 이에 원고 및 선정자와 피고, 소외 2는 2015. 7. 18. 이 사건 건물에서 만나 협의를 하였는데, 소외 2가 기존보다 월 차임을 20% 인상한 보증금 100,000,000원, 월 차임 3,000,000원의 조건으로 계약을 체결할 의사가 있다고 하자 원고 및 선정자

는 월세 3,300,000원(부가세 별도)의 조건이 아니면 계약을 할 수 없다고 주장하여 위 협의가 결렬되었다.

사. 원고는 2015. 7. 21. 피고에게 '신규임차인이 되려는 자와의 협의 결과 통보'라는 제목하에 '소외 2는 ① 보증금 및 차임을 지급할 자력이 부족하다고 판단되고(예금잔고증명 미제출, 전적으로 부모의 자금에 의존), ② 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력이 부족하다고 판단됩니다(약국 운영 단기계획 및 장기계획서 미제출, 약국 개업에 대한 본인의 소견 또는 장래 포부, 미래 비전 등등에 대한 언급이 전혀 없었음)'라는 이유로 소외 2는 신규임차인으로 부적합함을 통보한다는 내용의 내용증명을 발송하여 그 무렵 도달하였다.

아. 이 사건 건물의 소유자인 원고와 선정자는 이 사건 약국에서 직접 약국을 경영할 예정에 있고, 피고는 2016. 5. 26. 원고로부터 보증금을 지급받고 이 사건 약국을 원고에게 명도하였다.

자. 상가건물 임대차보호법(법률 제13284호, 시행 2015. 5. 13.)의 관련 규정은 아래와 같다.

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)① 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다.

다만, 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 제4호의 정당한 사유가 있는 것으로 본다.

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우4. 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

부칙 <제13284호, 2015. 5. 13.>제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

다만, 제4조의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(대항력에 관한 적용례) 제2조 제3항의 개정규정 중 제3조 대항력에 관한 규정은 이 법 시행 후 최초로 계약이 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

제3조(권리금 회수기회 보호 등에 관한 적용례) 제10조의4의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차부터 적용한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제3호증의 1, 제5호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다) 내지 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

### 가. 원고의 주장

- 1) 원고 및 선정자는 이 사건 임대차계약의 당사자가 아니고, 이 사건 임대차계약의 보증금은 상가건물 임대차보호법 시행령이 정하는 보증금을 초과하여 이 사건 임대차계약에는 같은 법이 적용되지 않아 피고가 같은 법 소정의 대항력을 원용할 수도 없으므로, 피고는 임대차계약이 존속 중임을 전제로 같은 법 제10조의4 소정의 권리금 회수 기회 보호 규정의 적용을 주장할 수 없다.
- 2) 설사 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는다고 하더라도 원고가 새로운 임차인이 되려는 소외 2에게 요구한 차임은 지난 수년간 증액이 없었던 차임을 현실화한 것이어서 현저히 고액의 차임을 요구한 것에 해당하지 않으므로 피고의 권리금 회수 기회를 방해하였다고 볼 수 없다.

### 나. 피고의 주장

- 1) 원고 및 선정자는 이 사건 건물의 전 소유자이자 임대인인 소외 1로부터 이 사건 건물을 매수하면서 임대인의 지위를 포괄적으로 승계하기로 약정하였으므로 이 사건 임대차계약상 임대인에 해당한다.
- 2) 개정된 상가건물 임대차보호법의 시행 당시 이 사건 임대차계약은 존속 중이었으므로 피고는 같은 법 제10조의4 소정의 권리금 회수 기회 보호 규정을 원용할 수 있다.
- 3) 원고는 이 사건 약국에서 직접 약국을 운영하려는 의도에서 새로운 임차인이 되려는 소외 2에게 고액의 차임을 요구하고 법에서 규정하고 있지 않은 각종 서류의 제출을 요구함으로써 피고의 권리금 회수를 방해하였으므로 손해를 배상할 책임이 있다.

## 3. 판단

### 가. 손해배상청구권의 성립 여부

#### 1) 임대차계약의 승계 및 상가건물 임대차보호법의 적용 여부

앞서 본 기초 사실과 을 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 피고와 소외 1이 2008. 7. 31. 임대차기간을 2년으로 정하여 이 사건 임대차계약을 체결한 이후 계속하여 위 계약을 갱신하여 온 사실, 원고 및 선정자가 소외 1로부터 이 사건 건물을 매수하면서 임대인의 지위를 포괄적으로 승계하는 대신에 매매대금에서 임대차보증금을 공제하기로 약정한 사실, 원고가 2015. 7. 2. 피고에게 이 사건 임대차계약이 2015. 7. 31.자로 종료됨을 이유로 이 사건 약국의 명도를 구하는 내용의 내용증명을 발송한 사실이 각 인정되므로, 개정된 상가건물 임대차보호법이 시행된 2015. 5. 13. 당시 이 사건 임대차계약은 원고 및 선정자와 피고 사이에 존속 중이었다고 볼 수 있어 피고는 원고 및 선정자에 대하여 상가건물 임대차보호법 제10조의4 소정의 권리금 회수 기회 보호 규정의 적용을 주장할 수 있다.

#### 2) 임대인에 의한 임차인의 권리금 회수 방해 여부

앞서 본 기초 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고와 선정자는 이 사건 약국에서 직접 약국을 운영할 계획을 갖고 있는 점, ② 원고는 새로운 임차인이 되려는 소외 2에게 기존의 월 차임보다 40% 넘게 인상된 액수를 계약 조건으로 제시하여 그 인상 폭이 매우 큰 점, ③ 원고는 위 소외 2에게 약사로서의 자격증명서 내지 국세 또는 지방세의 체납 여부와 관련된 서류뿐만 아니라 임차인의 자력 또는 능력과 무관하거나 개인 정보와 밀접한 연관이 있다고 볼 수 있는 가족관계증명서, 예금잔고증명서 원본, 약국운영 단기계획서 및 장기계획서 등의 제출을 요구한 점, ④ 이와 같이 원고와 선정자는 이 사건 약국에서 자신들이 직접 약국을 운영할 의사를

가지고 새로운 임차인이 되려는 소외 2에게 통상적인 임대차계약의 체결 과정에서 요구되는 것보다 무리한 조건을 제시함으로써 피고가 소외 2로부터 권리금을 회수하는 것을 방해한 것으로 보이는 점 등을 고려할 때 원고와 선정자는 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제1항 제4호 소정의 '정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'를 함으로써 피고가 권리금을 지급받는 것을 방해하고, 그로 인하여 피고에게 손해를 가하였다고 할 것이다.

#### 나. 손해배상의 범위

상가건물 임대차보호법 제10조의4 제3항에 의하면 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

앞서 본 기초 사실과 감정인 소외 3의 감정 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 소외 2가 피고에게 지급하기로 한 권리금은 100,000,000원인 사실, 임대차 종료 당시의 권리금 감정금액은 89,870,000원인 사실을 각 인정할 수 있으므로, 그중 낮은 금액인 89,870,000원이 손해배상액이 된다.

다.

#### 소결론

따라서 원고와 선정자는 공동하여 피고에게 89,870,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분의 송달일 다음 날임이 기록상 명백한 2016. 6. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면 피고의 원고 및 선정자에 대한 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하고, 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

[[별지 1] 목록: 생략]

[[별지 2] 도면: 생략]

[[별지 3] 선정자 목록: 생략]

판사 서경희(재판장) 박상한 한승진