

건물명도·손해배상(기)

[대구고법 2017. 10. 26. 2016나1770, 1787]



【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 임대차계약에 관한 협의가 결렬되자, 甲이 임대차계약 종료 후 상가건물 임대차보호법 제10조의4에서 정한 권리금 회수를 방해하였다는 이유로 丙을 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 丙 등에게 임대차계약에 관한 甲의 권리금 회수를 방해하였음으로 인한 손해배상 책임을 인정하기 어렵다고 한 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 임대차계약에 관한 협의가 결렬되자, 甲이 임대차계약 종료 후 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4(이하 '보호규정'이라 한다)에서 정한 권리금 회수를 방해하였다는 이유로 丙을 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 위 보호규정의 내용, 입법 취지 등에 비추어, 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 임차인의 계약갱신요구권이 인정되지 아니한다는 사정만으로 위 보호규정이 적용되지 않는다고 볼 수 없어, 甲의 임대차계약에 위 보호규정이 적용될 수 있으나, 제반 사정에 비추어 丙 등이 甲이 주선한 乙과 임대차계약을 체결하지 않았다고 하더라도 이를 가리켜 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'를 함으로써 甲이 주선한 乙로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하였다고 보기 어렵고, 달리 상가임대차법 제10조의4 제1항 각호에 규정된 방해행위를 하였음을 인정할 증거가 없다는 이유로 丙 등에게 임대차계약에 관한 甲의 권리금 회수를 방해하였음으로 인한 손해배상책임을 인정하기 어렵다고 한 사례.

【참조조문】

상가건물 임대차보호법 제2조, 제10조, 제10조의3, 제10조의4 제1항, 제2항, 제3항, 제5항, 부칙(2015. 5. 13.) 제1조, 제2조, 제3조

【전문】

【원고(반소피고, 선정당사자), 항소인】

【피고(반소원고), 피항소인】

【제1심판결】 대구지법 2016. 9. 1. 선고 2015가합3796, 2016가합114 판결

【변론종결】 2017. 7. 6.

【주문】

】

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고(반소피고, 선정당사자)와 선정자 2의 피고(반소원고)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 인도함에 따른 권리금, 손해배상금 및 이에 대하여 이자 등 일체의 채무는 존재하지 아니함을 확인한다.
3. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
4. 소송총비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

【청구취지 및 항소취지】 1. 청구취지 가. 본소 주문 제2항과 같다. 나. 반소 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라 한다)와 선정자 2(이하 '선정자'라 한다)는 연대하여 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 89,870,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 항소취지 주문과 같다.

【청구취지 및 항소취지】 1. 청구취지 가. 본소 주문 제2항과 같다. 나. 반소 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라 한다)와 선정자 2(이하 '선정자'라 한다)는 연대하여 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 89,870,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 항소취지 주문과 같다.

【청구취지 및 항소취지】 1. 청구취지 가. 본소 주문 제2항과 같다. 나. 반소 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라 한다)와 선정자 2(이하 '선정자'라 한다)는 연대하여 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 89,870,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 항소취지 주문과 같다.

【청구취지 및 항소취지】 1. 청구취지 가. 본소 주문 제2항과 같다. 나. 반소 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라 한다)와 선정자 2(이하 '선정자'라 한다)는 연대하여 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 89,870,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 항소취지 주문과 같다.

【청구취지 및 항소취지】 1. 청구취지 가. 본소 주문 제2항과 같다. 나. 반소 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라 한다)와 선정자 2(이하 '선정자'라 한다)는 연대하여 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 89,870,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 항소취지 주문과 같다.

【청구취지 및 항소취지】 1. 청구취지 가. 본소 주문 제2항과 같다. 나. 반소 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라 한다)와 선정자 2(이하 '선정자'라 한다)는 연대하여 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 89,870,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을

지급하라. 2. 항소취지 주문과 같다.

【청구취지 및 항소취지】 1. 청구취지 가. 본소 주문 제2항과 같다. 나. 반소 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라 한다)와 선정자 2(이하 '선정자'라 한다)는 연대하여 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 89,870,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 2. 항소취지 주문과 같다.

【이유】

】 본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 3, 5, 7, 9, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 3, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있다.

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 선 내 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, 월 차임 2,500,000원, 임대차기간 2008. 8. 1.부터 2년으로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 그 무렵 위 건물 부분을 피고에게 인도하였고, 이 사건 임대차계약은 그 후 계속하여 갱신되어 왔다.

다.

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 이 사건 임대차계약을 포함하여 이 사건 건물의 임대차에 관하여 아래 내용이 기재되어 있다.

1. 매수인은 현장, 공부, 임대차현황을 확인하고 계약한다.

3. 임대사업자 포괄양도, 양수한다.

4. 임대보증금 및 기존대출금은 잔금에서 공제한다.

5. 잔금일을 기준으로 임대료를 정산한다.

14. 임대내역은 임대현황표와 동일하다.

라. 원고는 2015. 6. 23. 피고에게 "이 사건 임대차계약이 2015. 7. 31. 종료되니 계약 연장 여부를 통보해 달라. 연장을 희망한다면 보증금은 100,000,000원, 월 차임은 3,500,000원(부가세 포함)으로 인상하여야 한다.

"는 내용증명을 보내어 그 무렵 도달되었고, 피고로부터 답신이 없자 2015. 7. 2. 다시 피고에게 "피고가 계약을 연장할 의사가 없으므로 이 사건 임대차 계약이 2015. 7. 31.자로 종료되니 2015. 7. 31.까지 이 사건 약국을 인도하라."는 내용증명을 발송하여 그 무렵 도달되었다.

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

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 부가가치

세 납부증명서, 2015년도 소득세납부증명서, 2014년도 재산세 납부실적, 가족관계증명부, 국세 및 지방세 완납증명서, 새로운 임차인 명의의 예금잔고 증명서 원본, 약국 운영 단기계획서 및 장기계획서'를 명시하였다.

이에 원고 및 선정자와 피고, 소외 2는 2015. 7. 18. 이 사건 건물에서 만나 협의를 하였는데, 소외 2는 기존보다 월 차임을 20% 인상한 보증금 100,000,000원, 월 차임 3,000,000원(부가세 포함)의 조건으로 계약을 체결할 의사가 있다고 하였고, 이에 대해 원고 및 선정자는 보증금 100,000,000원, 월세 3,300,000원(부가세 별도)의 조건을 요구하여 결국 위 협의가 결렬되었다.

사. 원고는 2015. 7. 21. 피고에게 '신규임차인이 되려는 자와의 협의결과 통보'라는 제목하에 "소외 2는 보증금 및 차임을 지급할 자력이 부족하다고 판단되고(예금잔고증명 미제출, 전적으로 부모의 자금에 의존), 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력이 부족하다고 판단됩니다(약국운영 단기계획 및 장기계획서 미제출, 약국개업에 대한 본인의 소견 또는 장래포부, 미래비전 등등에 대한 언급이 전혀 없었음)."라는 이유로 소외 2는 신규임차인으로 부적합함을 통보한다는 내용증명을 발송하여 그 무렵 도달되었다.

아. 약사인 원고는 2016. 5. 25.경 당시까지 근무하던 ○○ ○○○○병원에서 퇴사하였고, 2016. 5. 26. 피고에게 임대보증금을 반환하고 피고로부터 이 사건 약국을 인도받았다.

원고는 2016. 5. 27. 이 사건 약국에 사업자등록을 하고 그 무렵부터 약국 운영을 하였다.

자. 원고는 이 사건 약국을 인도받은 후 이 사건 약국을 약국과 다른 상점으로 분할하여 2016. 9. 21. 보증금 10,000,000원, 월 차임 450,000원(부가세 별도)에 분할된 상점을 임대하였다.

원고는 분할된 약국에서 직접 약국을 운영하다가 2016. 12. 19. 폐업을 한 후 2016. 12. 19. 소외 3에게 보증금 100,000,000원, 월 차임 2,500,000원(부가세 별도)에 분할된 약국을 임대하였다.

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 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 소정의 대항력을 원용할 수도 없으므로, 피고는 임대차계약이 존속 중임을 전제로 같은 법 제10조의4에서 정한 권리금 회수 기회 보호규정(이하 '이 사건 보호규정'이라 한다)의 적용을 주장할 수 없다.
- 2) 이 사건 임대차계약은 2008. 7. 31. 최초로 체결된 후 5년을 경과하여 피고가 임대차계약의 갱신요구를 할 수 없으므로 이 사건 보호규정이 적용되지 않는다.
- 3) 설령 상가임대차법의 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 임대차계약의 임대인에 해당한다.
개정된 상가임대차법의 시행 당시 이 사건 임대차계약은 존속 중이었으므로 피고는 이 사건 보호규정을 원용할 수 있다.

2) 이 사건 임대차계약 기간이 5년을 경과하였더라도 이 사건 보호규정이 적용된다.

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 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

3. 판단

가. 관련 규정

상가임대차법 중 이 사건의 쟁점과 관련된 규정은 아래와 같은데, 권리금에 관한 제10조의3, 제10조의4 규정은 2015.

5. 13. 법률 제13284호로 개정되면서 신설되었다.

제2조(적용범위)① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다.

다만, 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의8까지의 규정 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

제10조(계약갱신 요구 등)① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.

다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우다.

다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

제10조의3(권리금의 정의 등)① 권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

② 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.

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, 주변상가건물의 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.

⑤ 임차인은 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다.

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.

나. 임대차계약의 승계 및 이 사건 보호규정의 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 인도를 구하는 내용증명을 발송한 사실이 각 인정된다.

한편 이 사건 보호규정은 개정 상가임대차법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정된 것)이 시행된 2015. 5. 13. 당시 존속 중인 임대차부터 적용한다(부칙 제3조). 따라서 개정 상가임대차법이 시행된 2015. 5. 13. 당시 이 사건 임대차계약은 원고 및 선정자와 피고 사이에 존속 중이었으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고 및 선정자에 대하여 이 사건 보호규정의 적용을 주장할 수 있다.

결국 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

다.

임대차기간의 5년 경과와 이 사건 보호규정의 적용가능성

이 사건 임대차계약이 2008. 7. 31. 소외 1과 피고 사이에 체결되어 갱신되어 오다가 2014. 9. 30. 그 임대인 지위가 소외 1로부터 원고와 선정자에게 승계된 후 원고의 해지통고로 2015. 7. 31. 종료된 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 이 사건과 같이 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 임차인의 계약갱신요구권이 인정되지 아니한다는 사정만으로 이 사건 보호규정이 적용되지 않는다고 볼 수 없는데, 그 이유는 다음과 같다.

따라서 이 사건 임대차계약이 5년을 경과하였지만 이 사건 보호규정이 적용될 수 있으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 상가임대차법은 임차인의 계약갱신요구권에 관하여는 같은 법 제10조 제2항에서 “최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 이를 행사할 수 있다.

”라고 명시적으로 규정하고 있으나, 이 사건 보호규정에 대하여는 그와 같은 제한 규정을 두고 있지 않다.

② 상가임대차법 제10조의4 제1항 단서는 상가임대차법 제10조 제1항 각 호에서 정한 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유가 있는 경우에는 임대인에게 권리금 회수보호의무를 부과하지 않는다고 정하였을 뿐이고, 임차인이 상가임대차법 제10조 제2항에 의하여 갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에 대하여는 그와 같은 규정이 없다.

그런데 ‘임차인이 계약갱신요구권이 있음에도 불구하고 임대인이 상가임대차법 제10조 제1항 각 호의 사유를 들어 갱신요구를 거절할 수 있는 경우’와 ‘임차인이 5년의 임대차기간을 채워 더 이상 계약갱신요구권을 가지고 있지 않는 경우’를 비교하면 후자의 경우가 임차인의 권리금 보호의 필요성이 더 크다고 할 것이다.

즉 상가임대차법 제10조 제1항 각 호의 사유는 3호(서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우)를 제외하고는 8호에서 정한 ‘임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우’의 구체적인 사례에 해당한다는 점에서, 단순히 임대차기간이 5년을 경과한 경우와 구별된다고 할 수 있다.

그러한 측면에서 상가임대차법 제10조의4 제1항 단서는 임대인의 권리금 회수보호의무 면제 사유로 같은 법 제10조 제1항 각 호의 경우만을 규정하고 있다고 볼 수 있다.

③ 상가임대차법 제10조 제1항에서 정한 임차인의 계약갱신요구권은, 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 하는 상가임대차법의 입법목적 실현하기 위하여 임차인에게 최소한의 영업기간을 보장하겠다는 것이 그 입법 취지인 반면, 상가임대차법 제10조의4는, “임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가”로서의 “권리금” 즉, 임차인이 상가건물에서 영업을 통해 영업이익을 얻는 과정에서 부수적으로 형성되나 상가건물과 불가분적으로 결부되어, 임대차 종료 이후 임차인이 회수하기 거의 불가능하였던 유·무형으로 형성된 재산적 가치를 임차인이 권리금이라는 형태로 환수할 수 있도록 보장하는 것으로서, 양 제도는 그 취지와 내용을 서로 달리한다.

따라서 계약갱신요구권에 관한 제한인 제10조 제2항을 이 사건 보호조항에도 유추적용되어야 한다고 보기 어렵다.

④ 이와 같은 측면에서, 임차인이 임대차계약의 갱신을 통하여 5년의 기간을 보장받은 경우 임대인은 임차인에 대하여 더 이상 계약갱신을 하여 줄 의무가 없음에도 불구하고, 상가임대차법 제10조의4 제1항 본문이 적용되어 임차인이 주선했던 신규임차인과의 계약 체결을 정당한 사유 없이는 거절할 수 없다고 해석하더라도, 이는 임차인이 영업을 통

해 상가건물과 관련하여 유·무형으로 형성한 재산적 가치를 권리금이라는 형태로 환수할 수 있도록 보장하기 위한 이 사건 보호규정의 입법 취지에 따른 것으로 부당하다고 할 수 없다.

또한 임대차기간 5년이 경과된 임대인은 임차인이 주선했던 신규임차인과 임대차계약을 새로이 체결함에 있어서 현저히 고액이 아닌 한 상당한 정도의 차임과 보증금을 요구하여 이를 관철할 수 있고(물론 임대차기간 5년이 경과되지 않은 임대인도 신규임차인과의 새로운 계약에서 상가건물임대차법 제11조에서 정하는 제한을 받지 아니하고 상당한 정도의 차임과 보증금을 요구할 수 있을 것이나, 그 경우 임차인은 그에 상응하는 권리금 감액을 감수하지 아니하고 기존 임대차를 그대로 유지하는 선택을 할 수도 있다), 그에 따라 종전 임대차에서 정한 차임과 보증금 또는 임차인이 일방적으로 예상한 차임과 보증금을 전제로 약정된 권리금은 그 만큼 감액될 수 있다는 점에서(특히 이러한 과정을 거쳐 권리금 중 임차인의 노력과는 무관하다고 볼 수도 있는 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등으로 인한 이익은 임대인이 사실상 회수할 수 있을 것이다), 위와 같이 해석하는 것이 임대인의 사용·수익권한의 과도한 제한을 막기 위하여 상가임대차법 제10조 제2항을 둔 취지에 저촉된다고 보기 어렵다.

나아가 이 사건 보호규정에 따른 임대인의 손해배상책임에 대하여도 신의칙상 책임의 제한이 가능할 것인데, 임대인이 5년을 초과하는 기간 동안 임대차계약관계를 유지하였고 그로 인하여 임차인이 상가건물과 관련하여 더 많은 유·무형의 재산적 가치를 형성해 왔다면 손해배상액을 산정함에 있어서 이러한 사정을 반영하여 손해배상액을 감액·조정할 수 있을 것이므로, 그 범위에서 임대인의 사용·수익권한과 임차인의 권리금 보장 사이의 조화를 꾀할 수 있다.

⑤ 다른 한편으로, 상가임대차법 제10조 제1항 각 호의 사유가 있거나 같은 법 제10조의4 제2항의 정당화 사유가 있는 경우, 임대인은 임차인의 권리금 회수기회 보장에 관한 제한을 받지 않고 임대차목적물의 사용·수익권한을 회복할 수 있고, 제10조의4 제5항은 임차인이 주선했던 신규임차인의 자력 등에 관한 정보를 임대인에게 제공하도록 하여 임대인이 정당한 사유 판단에 관한 정보를 제공받을 수 있도록 하고 있다.

따라서 이 사건 보호규정에 상가임대차법 제10조 제2항을 유추적용하지 않아도 임대인의 사용·수익권한을 과도하게 제한한다고 볼 수 없다.

⑥ 임차인이 상가건물에서 영업을 한 기간과 그 상가건물에 축적된 유·무형의 재산적 가치의 크기 및 임대인과 임차인 사이에 쌓인 신뢰의 정도는 통상적으로 정비례할 것이므로, 5년을 넘어 장기간 임차인이 영업해 온 상가건물에 형성된 유·무형의 재산적 가치는 더 클 것이다.

설령 임차인이 임차기간 동안 많은 영업이익을 올려 임대차 종료 시 상가건물에 잔존한 유·무형의 재산적 가치 이상을 임차기간 내에 회수했다라도, 임대차 종료 시 그와 같은 유·무형의 재산적 가치가 상가건물에 남아 있다면, 임대인에게 이를 전부 귀속시키는 것은 이 사건 보호규정의 입법 취지에 반한다.

⑦ 이 사건 보호규정에 상가임대차법 제10조 제2항을 유추적용한다면, 총 5년의 임대차기간을 채우려는 임대인과 달리 임차인은, 상가건물에 부착된 유·무형의 재산적 가치를 일부라도 권리금으로 회수하기 위하여 상가임대차법이 보장한 총 5년의 임대기간을 채우지 아니하고 5년 이내에 임대차계약을 종료시키고자 할 것이고, 이는 결국 임차인의 계약갱신요구권 행사를 위축시키게 된다.

이러한 단기 임대차의 증가는 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 하는 상가임대차법의 입법목적에 반한다.

라. 원고와 선정자에 의한 피고의 권리금 회수 방해 여부

앞서 본 기초 사실 및 앞서 든 각 증거를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 고려하면, 원고와 선정자가 피고가 주선한 소외 2와 임대차계약을 체결하지 않았다고 하더라도 이를 가리켜 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'를 함으로써 피고가 주선한 소외 2로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하였다고 보기 어렵고, 달리 상가임대차법 제10조의4 제1항 각 호에 규정된 방해행위를 하였음을 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

- ① 피고와 소외 1이 이 사건 임대차계약을 체결한 2008. 7. 이후 7년 동안 한 번도 임대료를 인상하지 않은 점을 고려하면, 원고가 2015. 6. 23.경 피고에게 임대차계약을 재계약하는 경우 보증금은 100,000,000원으로 그대로 두고 월 차임을 2,500,000원에서 3,500,000원(부가세 포함)으로 인상하겠다고 통지하였다고 하여 원고가 부당하게 현저히 고액의 차임을 요구하였다고 보기 어렵다.

한편 원고는 앞서 본 바와 같이 2016. 5. 26. 이 사건 약국을 인도받은 후 이 사건 약국을 약국과 다른 상점으로 분할하여 보증금 10,000,000원, 월 차임 450,000원(부가세 별도)에 분할된 상점을, 보증금 100,000,000원, 월 차임 2,500,000원(부가세 별도)에 분할된 약국을 임대하였는데, 이와 같이 이 사건 약국을 분할하여 함께 보증금 110,000,000원, 월 차임 3,245,000원(부가세 포함)에 임대한 점에 비추어 보아도, 보증금 100,000,000원, 월 차임 3,500,000원이 현저한 고액이라고 보기 어렵다.

나아가 그와 같은 사정을 고려하면, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 소외 2에게 제시한 보증금 100,000,000원에 월 차임 3,630,000원(차임 3,300,000원 + 부가세 330,000원)의 임대조건이, 이 사건 약국에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금에 해당한다는 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그럼에도 소외 2는 원고에게 월 차임 3,000,000원의 입장을 고수하였고 결국 이로 인하여 임대차계약 체결은 무산되었다.

- ② 원고가 2015. 6.경 위와 같이 피고에게 월 차임을 3,500,000원(부가세 포함)으로 인상하겠다고 통지하였으므로, 피고로서도 원고가 신규임차인과 그 정도의 임대료에 이 사건 약국을 임대하려고 한다는 점을 알고 있었을 것이다.

그렇다면 피고는 소외 2와 권리금계약을 체결하면서 소외 2에게 그러한 사정을 고지하고 그와 같은 차임으로 임대차계약이 체결될 수도 있음을 전제로 권리금의 액수를 정하였어야 했다.

그럼에도 피고는 소외 2와 권리금계약을 체결함에 있어 그와 같은 사실을 말하지 않았고, 소외 2는 월 차임이 3,000,000원임을 전제로 피고와 100,000,000원의 권리금계약을 체결한 것으로 보인다.

이와 같은 경우에 임대인인 원고가 자신의 임대료 결정권을 포기하고 피고가 소외 2로부터 약정한 권리금을 모두 지급받을 수 있도록 해야 할 의무가 있다고 보기 어렵다.

만약 소외 2가 원고의 요구를 전부 수용하는 내용으로 신규 임대차계약이 체결된 경우를 가정하면, 계약갱신요구권이 허용되는 5년의 임대차기간을 기준으로 소외 2는 자신이 요구한 월 차임 보다 합계 37,800,000원{630,000원(3,630,000원 - 3,000,000원) × 60개월}의 월 차임을 더 부담하게 될 것인데, 이는 이 사건 권리금 1억 원을 상당 부분 감액하는 등 피고와 부담함으로써 감수할 수 있는 정도의 금액으로 보이고, 이 점에서도 피고와 소외 2 사이에 추가적인 권리금 액수 협의가 진행되지 않은 단계에서 곧바로 원고가 현저히 고액의 차임을 요구함으로써 피고의 권리금 회수 기회를 방해한 것이라 볼 수 없다.

나아가 이 사건에서 감정된 권리금 평가액 89,870,000원 중 무형재산평가액 85,482,918원은 손익계산서에 의한 영업이익 산정방식은 그 영업이익이 자가인건비에도 미치지 못한다는 이유로 채택하지 아니하고 '대상 상가가 속한 지역의 거래관행 등을 조사하여 전체영업이익 중 무형재산 귀속 영업이익을 일정비율로 추출해 내는 방법'으로 도출된 것으로서 신규 임대차계약 체결에 따른 비용 증감까지는 제대로 반영되지 못한 것으로 보인다.

따라서 임차인인 피고에게 위 권리금 평가액이 보장되지 못하는 사정만으로 원고가 피고의 권리금 회수 기회를 방해한 것이라고 볼 수도 없다.

- ③ 원고가 2015. 6. 23.경 피고에게 임대차계약의 연장 여부를 묻는 내용증명을 보낸 후 피고로부터 답변이 없자 이 사건 임대차계약의 해지를 통지하였고, 2015. 7.경 피고가 주선한 소외 2와의 임대차계약 체결을 시도하였으나 차임에 관한 입장차이로 계약이 체결되지 않았다.

원고는 그와 같은 상태에서 시간이 흐른 후 피고로부터 이 사건 약국을 인도받을 무렵인 2016. 5. 25. 비로소 당시까지 근무하던 ○○ ○○○○병원에서 퇴사한 후 2016. 5. 말경부터 7개월가량 이 사건 약국을 인도받아 운영하다가 2016. 12. 19. 소외 3에게 분할된 약국을 임대하였다.

이와 같은 사정에 비추어 보면 원고가 자신이 이 사건 약국을 운영할 목적으로 피고가 주선한 소외 2에게 무리한 조건을 제시함으로써 피고가 권리금을 회수하는 것을 방해하였다고 보기도 어렵다.

- ④ 원고가 소외 2에게 약사로서의 자격증명서 내지 국세 또는 지방세의 체납 여부와 관련된 서류뿐만 아니라 개인 정보와 관련이 있는 가족관계증명서, 예금잔고증명서, 약국운영 계획서 등의 제시까지 요구한 것은 지나치다고 볼 수 있다.

그러나 이로 인하여 신규 임대차계약 체결이 무산되었다고는 보여지지 않을 뿐 아니라, 상가임대차법은 임차인에 대하여 신규임차인이 되려는 자의 차임 등 지급 자력 또는 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관한 정보제공의무를 규정하고 있고(제10조의4 제5항), 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우나 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있는 경우를 임대인이 임대차계약 체결을 거절할 정당한 사유가 있는 것으로 규정하고 있는 점(제10조의4 제2항 1, 2호) 등을 고려하면, 원고가 위와 같은 서류의 제시를 요구하였다는 사정만으로 정당한 사유 없이 소외 2와 임대차계약 체결을 거부하였다고 보기도 어렵다.

마. 소결론

결국 원고와 선정자에게 이 사건 임대차계약에 관한 피고의 권리금 회수를 방해하였음으로 인한 손해배상책임을 인정하기 어렵고, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 이유 없다.

나아가 원고와 선정자가 피고에 대하여 이 사건 약국을 인도함에 따라 발생한 그 밖의 권리금, 손해배상금 및 이에 대한 이자 등 일체의 채무가 있다는 점을 인정할 증거가 없으므로 그와 같은 채무는 존재하지 아니하고 피고가 이를 다투는 이상 그 확인의 이익도 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인데, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 본소청구를 인용하며 피고의 반소청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

[[별 지 1] 목록: 생략]

[[별 지 2] 도면: 생략]

[[별 지 3] 선정자 명단: 생략]

판사 김문관(재판장) 손병원 정성욱