

서울고등법원 2018. 6. 28 선고 2017나2043716(본소), 2017나2043723(반소) 판결
[임차권존재확인소 · 건물명도(인도)]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

피고(반소원고), 피항소인

B

변 론 종결 2018. 5. 24.

판결 선고 2018. 6. 28.

제 1 심 판결 수원지방법원 2017. 7. 20. 선고 2016가합82269(본소), 2017가합 10247(반소)
판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

본 소 청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 제1심 판결 중 본소부분을 취소한다.

2. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 1억원과 이에 대하여 이 사건 2016. 11. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

(원고는 이 법원에 이르러 본소 청구취지를 감축하였다)

반 소 청 구 취 지

원고는 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하고, 2015. 1. 1.부터 별지 목록 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 4,675,000원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

(반소 청구에 대하여 제1심에서 일부 인용하는 내용의 판결을 선고하였으나, 원 · 피고모두 이에 대하여 항소하지 아니하였으므로, 이 법원의 심판범위에서 제외한다)

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가 또는 삭제하는 것을 제외하고는 제1심 판결의 이유 중 '1. 기초사실' 부분 기재와 같으므로 민사소송법제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결문 중 제2쪽 제19행의 '차임 3,000,000원'을 '차임 1,500,000원(갑 2호증의 2)'로 고쳐 쓴다.

○ 제1심 판결문 중 제3쪽 제5행의 '건물'을 '토지'로 고쳐 쓴다.

) 제1심 판결문 중 제3쪽 제8행의 '2006. 8. 3.'을 '2006. 8. 31.'으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심 판결문 중 제4쪽 제13행의 '보냈다'를 '보냈고, 이는 2015. 8. 18. 원고에게 송달되었다(갑

36호증)'로 고쳐 쓴다.

○ 제1심 판결문 중 제4쪽 제15행 다음에 아래와 같이 추가한다.

"아. 제1심 판결이 선고된 이후 피고는 2017. 9. 14. 원고를 피공탁자로 하여 95,000,000원을 변제공탁(민법 제487조)하였다. 원고는 2017. 11.경 피고에게 이 사건부동산을 명도한 다음 위 변제공탁금을 수령하였다(을 6, 7호증)."

2. 원고의 청구원인에 관한 주장에 대한 판단

가. 원고의 청구원인

2015. 1. 초순경 D(피고의 부친이자 이 사건 건물의 소유자)은 원고 측에게 '이 사건 건물을 재건축한 다음 신축건물 1층에 다시 입점(임차)할 수 있도록 해 주겠다'고 거짓말을 하였다. D의 위와 같은 기망행위에 속은 원고는 2015. 1. 4.부터 음식점 영업을 하지 아니하였고, 이후 영업재개도 불가능하게 되었다. 이와 같은 영업재개 불가로 인한 영업권(권리금) 침해로 인하여 원고는 1억 원 상당의 손해를 입었다.

D이 사망함으로써 D의 위 손해배상채무는 이 사건 건물을 상속한 피고에게 승계되었으므로, 피고는 원고에게 위 불법행위로 인한 손해배상으로서 1억 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

위 기초사실(기초사실의 가, 나항) 및 갑 2 내지 4호증, 을 3, 4호증의 각 기재(각가지번호 포함)에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 D이 원고에게 기망행위를 저질렀다거나 이로 인하여 원고가 손해를 입었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 부족하다.따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 원래 원고와 D 사이의 이 사건 토지에 관한 최초 임대차계약(2004. 8. 5.자)에는 '본 대지에 신축할 때 임차인은 신축 협의하며 임대인은 신축건물을 임차인에게 우선순위로 임대하기로 한다'는 내용의 특약사항이 포함되어 있었으나, 이후 이 사건 부동산에 관한 임대차계약에서는 위 특약사항이 포함되어 있지 아니하였다.

② 원고는, 이 사건 부동산에 관한 임대차계약 기간이 만료되기 직전인 2015. 1. 초순경(기간 만료일은 2015. 1. 30.이다) 이 사건 건물에 대하여 2,500만 원 ~ 3,000만 원 상당의 수리비가 소요될 사정이 발생하자, D과 위 문제를 상의하였고 D으로부터 '이 사건 건물을 재건축한 다음 신축건물 1층에 다시 입점(임차)할 수 있도록 해 주겠다'는 말을 들었다고 주장하고 있다(원고의 2018. 4. 4.자 청구원인 변경신청서 참조). 그런데 임대차계약기간 종료가 얼마 남지 아니하였고 앞에서 살펴본 바와 같이 위임대차계약상의 특약사항도 삭제되었으며, 오히려 위 임대차계약서에 계약 종료시 이 사건 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다는 내용의 조항만이 있고(각 부동산임대차계약서 제5조, 갑 4호증), 뒤에서 살펴보는 바와 같이 이 사건 임대차계약에 권리금 보호에 관한 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다)이 적용되지 아니함에도, D이 특별한 사정없이 원고에게 위와 같이 재건축 후 재입점 약속을 하였다는 것은 경험칙상 선뜻 믿기 어렵다(이에 대하여 원고는 원고가 운영하는 F 음식점관리인인 G의 일방적인 진술이 기재된 인증서를 제출하고 있을 뿐, 다른 객관적인 증거는 제출하지 못하고 있다).

또한 설령 원고의 주장처럼 D이 원고에게 위와 같이 이야기하였다고 하더라도, 그 내용을 살펴보면 신축건물 중 원고에게 임차하기로 한 부분의 면적, 임대차보증금 및 월 차임, 임대차기간 등 계약의 본질적인 사항이나 중요 사항에 관하여 구체적으로 의사가 합치되거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의가 있었다고 보기도 어려워서(대법원 2017. 5. 30. 선고 2015다34437 판결 등 참조), 원고와 D 사이에서 새로운 임대차계약이 성립되었다고 보기도 어렵다.

③ 권리금 회수기회 보호 등에 관한 상가임대차법 제10조의4는 2015. 5.

13.부터 시행되었으므로(원고와 피고 사이의 이 사건 부동산에 관한 임대차계약이 만료된 2015. 1. 30. 이후이다), 원고와 피고 사이의 위 임대차계약에는 적용되지 아니한다(또한 위 상가임대차법에 의하면 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우에는, 임대인은 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있고 권리금 회수기회를 보장하지 아니하여도 된다고 할 것이다(제10조의4 제1항, 제10조 제1항 제7호)).

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의

항소를 기각한다.

재판장 판사 한규현, 판사 김용하, 판사 이상호

별지

목록

1. 경기 용인시 수지구 H 대 1,196㎡
2. 위 지상 경량철골구조 기타지붕 단층 근린생활시설 및 일반음식점
1층 228㎡(일반음식점) .끝.