

서울중앙지방법원 2022. 11. 9 선고 2020가단5321398(본소), 2020가단5321404(반소) 판결
[임차권 존재 확인 청구의 소 · 기타(금전)]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 정하연

피고(반소원고) C

소송대리인 변호사 권기호

변 론 종 결 2022. 10. 5.

판 결 선 고 2022. 11. 9.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게,

가. 각 40,000,000원과 이에 대하여 2021. 10. 2.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 각 20,000,000원과 이에 대하여 2021. 8. 3.부터 2022. 11. 9.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구와 원고(반소피고)들의 나머지 본소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인한 부분의 1/3은 원고(반소피고)들이, 본소로 인한 부분의 2/3와 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다) A, B에게, 가. 각 40,000,000원과 이에 대하여 2021. 10. 2.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 각 52,625,835원과 이에 대하여 2021. 7. 17.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고들은 각자 피고에게 69,400,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달일 다음 날부터 이 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고 A은 2011. 7.경 피고를 대리한 D(피고의 사촌여동생이다)과 사이에 피고로부터 서울 영등포구 E빌딩(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 1층 전체 143.47㎡(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)를 임대차보증금 7,000만 원, 월차임 300만 원, 관리비 60만 원, 임대차기간 2011. 8. 5.부터 2013. 8. 4.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결한 뒤, 2011. 8. 5. 이 사건 상가를 인도받아

‘F’라는 상호로 음식점 영업을 하였다.

나. 그 후 위 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 오다가, 2015. 5. 9.자로 임대차보증금 1,000만 원이 증액되었고, 2016. 8. 4. 원고 B를 임차인으로 추가하여, 원고들과 피고를 대리한 G(D과 자매지간이다.)은 이 사건 상가에 관하여 임대차보증금 8,000만 원, 월차임 250만 원, 관리비 60만 원, 임대차기간 2016. 8. 4.부터 2018. 8. 3.까지로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고들은 차임은 피고 명의 계좌로, 관리비는 D 또는 D이 지정하는 자에게 지급하였다.

라. 피고는 H대학교 의과대학 교수로 근무하면서 이 사건 건물의 관리에 관한 사무를 D에게 맡겼다가 은퇴한 이후인 2017년 말경부터 직접 관리하기 시작하였는데, 2018. 1. 17.자로 원고들에게 그 동안 미납한 보증금과 월차임 및 관리비를 지급할 것과 지급하였다면 그 증빙서류를 제출하라는 내용의 내용증명우편을 보냈고, 이에 대해 원고들은 피고의 대리인 D과 협의하여 감액된 월차임과 관리비를 모두 지급하였다는 취지의 답장을 보냈다.

마. 그 후 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었는데, 피고는 2019. 6. 26. 원고 A에게 카카오톡 메시지로 ‘임대차계약 조건을 보증금 3억 5천만 원, 월차임 600만 원으로 변경하고자 하며, 그 동안 미납한 월차임과 관리비 1억 3,700만 원, 보증금 1,500만 원을 납부하길 바란다.’는 내용의 통지를 하였고, 원고들에게 2019. 6. 28.자 및 2019. 8. 29.자 내용증명우편으로 같은 취지의 통지를 하였다. 이에 대해 원고들이 응하지 않자, 피고는 2019. 9. 16.자로 원고들이 미납된 차임 등을 지급하지 않았다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통지하였다.

바. 원고들은 2020. 7. 2. 피고에게 내용증명우편으로 이 사건 임대차계약의 갱신을 청구하였고, 피고는 원고들에게 2020. 7. 17. ‘체납된 차임 등을 완납한 것이 확인된 후 재계약이 가능하고, 계약 조건은 보증금 4억 원, 월차임 650만 원이며, 원고들이 이를 받아들이지 않을 경우, 2020. 8. 3.까지 원상복구와 함께 인도하여 달라’는 취지의 내용증명우편을 보냈다.

사. 원고들은 2021. 10. 1. 피고에게 이 사건 상가를 인도하였다.

[인정근거] 갑 제1 내지 7, 9, 10호증, 을 제1 내지 7호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를

포함한다. 이하 같다.)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들 주장의 요지

1) 피고가 이 사건 임대차계약 체결 전부터 이 사건 건물에 관한 임대차계약의 체결 및 건물 관리 등에 관하여 D에게 포괄적 대리권을 수여하였고 원고들은 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차보증금을 모두 지급하였으며, D이 피고의 대리인으로서 임대차기간 동안 월차임을 감액하기도 하였는데 이에 따라 정해진 월차임과 관리비를 모두 지급하였다.

이 사건 임대차계약은 2021. 8. 3. 기간만으로 종료되었고, 원고들은 2021. 10. 1. 피고에게 이 사건 상가를 인도하였으므로, 피고는 원고들에게 임대차보증금 8,000만 원을 반환할 의무가 있다.

2) 원고들은 이 사건 임대차계약의 기간 만료되기 6개월 전부터 종료시까지 사이인 2021. 3. 22. 피고에게 권리금을 회수하려 하니 권리금을 회수할 수 있도록 신규임차인과의 신규임대차계약 체결 조건을 구체적으로 알려줄 것을 요구하였으나, 피고는 정당한 사유 없이 이를 거절하여 원고들의 권리금 회수기회를 박탈하였다.

따라서 피고는 원고들에게 상가건물임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라고 한다) 제10조의4 제3항에 따라 원고들이 입은 권리금 상당액인 105,251,670원의 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 피고 주장의 요지

피고는 D에게 이 사건 상가에 관한 임대차계약의 체결에 관한 대리권을 수여하였을 뿐, 차임의 감액 또는 면제에 관한 대리권을 수여한 바는 없다. 원고들은 임대차보증금 명목으로 6,500만 원을 지급하였는데, 원고들이 이 사건 상가를 인도한 2021. 10. 1.까지 연체한 차임이 1억 3,440만 원이고, 여기에서 임대차보증금을 공제하면 6,940만 원이다.

따라서 원고들은 각자 피고에게 69,400,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다(피고는, 원고들이 지급한 각 월 차임을 법정변제충당하지 않고 계산하면, 임대차보증금 6,500만 원을 공제하고 1,590만 원이 남는다고 주장하며 위 1,590만 원과 이에 대한 지연손해금을 예비적으로

구하고 있다).

3. 판단

가. 이 사건의 쟁점

원고들은 본소로써 이 사건 임대차계약에 정한 바에 따라 임대차보증금 8,000만 원을 모두 지급하였고, 피고의 대리인 D이 감액해준 월차임과 관리비를 모두 지급하였다며 임대차보증금 8,000만 원의 반환청구와 권리금 회수기회 방해를 원인으로 한 손해배상청구를 하고, 피고는 반소로써 D은 임대차계약의 체결에 관한 대리권만을 가지고 있을 뿐 월차임을 감액할 권한은 없는바, 원고들은 2011. 7.부터 2021. 9.분까지 차임 중 합계 1억 3,440만 원을 연체하였고, 피고가 3기 이상의 차임 연체를 이유로1) 이 사건 임대차계약을 해지하고, 연체한 차임 중 임대차보증금 상당액을 공제한 나머지 금원을 부당이득으로 구하고 있는바, 이 사건의 쟁점은 원고들이 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차보증금 8,000만 원을 모두 지급하였는지, D에게 이 사건 임대차계약에서 정한 차임을 감액해줄 권한이 있었는지, 피고가 2019. 9. 16.자로 해지통지를 할 당시 원고들이 3기 이상의 월차임 등을 미납하고 있었는지(피고의 해지가 적법하다면, 원고들이 권리금 회수기회를 요청한 2021. 3. 22.경에는 이미 임대차계약이 종료된 이후이므로, 상가임대차법 제10조의4 제1항에서 정한 ‘임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지’의 요건에 해당하지 않게 된다.) 여부라 할 것이다.

나. 원고들이 임대차보증금 8,000만 원을 모두 지급하였는지에 관하여

살피건대, 갑 제1, 4호증, 갑 제11호증의 각 기재 및 증인 D의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 피고가 보증금 명목으로 합계 6,500만 원을 지급받았음은 인정하고 있는 점, D은 나머지 금액은 원고들이 전 임차인이 미납한 가스요금 등을 대위변제하였고, 건물 보수 공사비를 지출하였다고 증언한 점, 이 사건 임대차계약은 D이 피고의 대리인으로 체결한 것인데, D은 원고들로부터 임대차보증금 8,000만 원을 모두 지급받았다고 증언하고 있는 점, 최초의 임대차계약서(갑 제1호증)에 임대차보증금이 7,000만 원을 기재되어

있고, 2015. 5. 9.자로 1,000만 원을 증액한다고 기재되어 있는 점, D은 2015. 5. 9.자로 보증금 명목으로 1,000만 원을 지급받았다는 영수증(갑 제11호증의 2)을 작성해준 점, D은 원고들에게 보증금이 미납되었다고 주장하거나 지급을 독촉한바 없는 점, 일반적으로 수권행위의 통상의 내용으로서 임의대리권은 그 권한에 부수하여 필요한 한도에서 상대방의 의사표시를 수령하는 이른바 수령대리권을 포함하는 것으로 보아야 하고 부동산의 소유자로부터 매매계약을 체결할 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 그 매매계약에서 약정한 바에 따라 중도금이나 잔금을 수령할 권한도 있다고 보아야 할 것인 점(대법원 1994. 2. 8. 선고 93다39379 판결 등 참조) 등을 종합하여 보면, 원고들은 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차보증금 8,000만 원을 피고에게 지급하였다고 봄이 타당하다.

따라서 피고는 원고들에게 각 4,000만 원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 임대차계약의 종료일 이후 원고들이 이 사건 상가를 피고에게 인도한 다음 날인 2021. 10. 2.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

다. D에게 월차임을 감액해줄 권한이 있었는지에 관하여

대리권을 수여하는 수권행위는 불요식의 행위로서 명시적인 의사표시에 의함이 없이 묵시적인 의사표시에 의하여 할 수도 있으며, 어떤 사람이 대리인의 외양을 가지고 행위하는 것을 본인이 알면서도 이의를 하지 아니하고 방임하는 등 사실상의 용태에 의하여 대리권의 수여가 추단되는 경우도 있다(대법원 2016. 5. 26. 선고 2016다203315 판결 참조).

살피건대, 갑 제1, 2, 4, 9, 10, 15 내지 17, 22, 24호증, 을 제1호증의 각 기재에 증인 D의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 종합하여 보면, 피고는 D에게 이 사건 상가의 임대 및 관리에 관한 권한을 포괄적으로 수여하였고, 따라서 D은 이 사건 임대차계약의 월차임을 감액해줄 권한이 있었다고 봄이 상당하다.

① 피고는 H대학교 의과대학 교수로 근무하는 관계로 1990. 4. 10.경 이 사건 건물을 취득한 이래 은퇴 후 직접 관리를 시작한 2017년 말경까지 이 사건 건물의 임대 및 관리를 직접 하지는 않은 것으로 보인다.

② 피고는 이 사건 임대차계약 체결 후 자신의 계좌로 차임을 송금받아 왔고, 송금받는 즉시 타계좌로 전화이체하는 등으로 관리하여 왔으므로 미납액이 발생하면 즉시 그 사실을 인지하였다고 봄이 상당한데, 피고 명의의 계좌에 당초 이 사건 임대차계약에서 정한 차임 액수에 미치지 못하거나 지급되지 않은 기간이 있고 그 액수도 적지 않은 금액임에도, 2018. 1. 17.경 연체된 차임의 지급을 요청할 때까지 한 번도 원고들 또는 D이나 G에게 이의를 제기하지 않았다.

③ 원고들을 비롯한 이 사건 건물의 임차인들은 모두 D과 임대차계약을 체결하고, D과 차임 등 조건에 관하여 협의를 한 것으로 보인다.

④ D은 이 사건 건물의 각 점포에 관하여 피고를 대리하여 임대차계약을 체결하고, 관리비 징수 및 하자보수공사 등의 업무를 수행해 왔다.

라. 원고들이 차임을 연체하였는지에 관하여

앞서 든 증거들을 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 앞서 본 바와 같이 D에게는 월차임을 감액해줄 권한이 있었는데, D은 원고들을 비롯한 일부 임차인들로부터 월차임을 선납 받으면서 일부 감액해주기도 한 점, D은 자신이 이 사건 건물을 관리할 때까지는 원고들이 연체한 차임은 없다고 증언한 점, D이 이 사건 건물의 관리를 종료할 때까지 원고들에게 연체한 차임이 존재한다고 주장하거나 그 지급을 독촉한 사실이 전혀 없는 점, 피고가 직접 관리를 시작한 이후에도 원고들은 2021. 7.분까지 이 사건 임대차계약에 따라 감액된 월차임 250만 원과 관리비 60만 원을 모두 지급한 점, 원고들이 2021. 8월분과 9월분 월차임과 관리비는 지급하지 않았으나, 을 제15호증(네이버예약화면)의 기재만으로 위 기간 동안에도 원고들이 이 사건 상가를 점유·사용하여 실제로 이득을 취하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거는 없는 점 등 종합하여 보면, 원고들이 연체한 차임은 존재하지 않는다.

따라서 피고의 반소청구는 이유 없다.

마. 권리금 회수 기회를 방해하였는지에 관하여

1) 관련 법리

임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 정당한 사유 없이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다(상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호). 임대인이 이를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다(같은 조 제3항). 한편 임대인이 정당한 사유 없이 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하더라도 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다면 이러한 경우에까지 임차인에게 신규임차인을 주선하도록 요구하는 것은 불필요한 행위를 강요하는 결과가 되어 부당하다. 이와 같은 특별한 사정이 있다면 임차인이 실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 임대인의 위와 같은 거절행위는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 거절행위에 해당한다고 보아야 한다. 따라서 임차인은 같은 조 제3항에 따라 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 임대인이 위와 같이 정당한 사유 없이 임차인이 주선할 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시하였는지 여부는 임대차계약이 종료될 무렵 신규임차인의 주선과 관련해서 임대인과 임차인이 보인 언행과 태도, 이를 둘러싼 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2019. 7. 4. 선고 2018다284226 판결 등 참조).

2) 손해배상책임의 발생

앞서 본 바와 같이 원고들이 연체한 월차임이 존재하지 않는바, 원고들이 3기 이상의 차임을 연체하였음을 이유로 한 피고의 2019. 9. 16.자 해지는 부적법하다.

따라서 이 사건 임대차계약의 기간은 묵시적 갱신에 따라 2020. 8. 3.까지 연장되었는데, 앞서 본 바와 같이 원고들은 기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이인 2020. 7. 2. 피고에게 갱신청구를 하였으므로 이 사건 임대차계약기간은 상가임대차법 제10조 제1항2)에 따라 2021. 8. 3.까지로 연장되었다.

갑 제13, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들은 2021. 3. 22. 피고에게 ‘계약 만료일 전에 신규임차인으로부터 권리금을 회수하고자 하니, 신규임차인과의 신규임대차계약 체결 조건을 구체적으로 알려 달라’는 취지의 내용증명우편을 보낸 사실, 이에 대해 피고는 원고들에게

2021. 4. 1. ‘미납된 월차임이 1억 원을 상회함에도 권리금 주장 및 계약조건 제시 요구는 부당하다’는 취지로 내용증명우편을 보냈고, 같은 달 6. ‘임차권 승계에 대한 동의는 미지급 차임을 해결해야 가능하고, 근거자료 제시없는 권리금 주장은 받아들이기 어렵다’는 취지의 문자메시지를 보낸 사실, 원고는 2021. 4. 13.자 및 같은 달 27.자 2021. 6. 2.자로 내용증명우편을 보내 신규임대차 조건을 알려달라고 요청하였으나 피고는 이에 대해 답변하지 않은 사실을 인정할 수 있는바, 앞서 본 바와 같이 원고들이 연체한 차임이 없음에도 불구하고 피고가 원고들에게 1억 원을 상회하는 연체 차임의 지급을 요구하면서 신규임차인과의 임대차계약 조건의 제시를 거부하였는바, 이는 원고들이 실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 임대인인 피고의 위와 같은 거절행위는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호3) 에서 정한 거절행위에 해당한다고 봄이 상당하다. 따라서 원고들은 상가임대차법 제10조의4 제3항에 따라 임대인인 피고에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.

3) 손해배상의 범위

가) 손해배상액의 산정

이 법원의 감정인 1에 대한 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 임대차계약 종료일 기준 이 사건 상가의 권리금은 105,251,670원인 사실이 인정되는바, 특별한 사정이 없는 한 피고가 원고들에게 배상하여야 하는 손해배상액은 105,251,670원 이내에서 정해져야 한다.

나) 손해배상액의 제한

권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상액을 산정함에 있어서도 손해의 공평한 부담이라는 손해배상법의 기본이념이 적용되어야 하므로, 이를 고려하여 피고의 원고들에 대한 손해배상책임을 제한할 수 있다.

앞서 채택한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고들은 2011. 7.경 이 사건 임대차계약을 처음 체결한 이후 10년간의 임대차기간 동안 이 사건 상가에서 영업을 하면서 유무형의 재산상 이익을 얻었고, 그로 인해 초기 투자비용 중 상당 부분을 회수할 수 있었을 것으로 보이는 점, ② 상가임대차법 제10조의4 권리금 회수기회 보호규정은 이 사건 임대차계약 체결일 이후 약 4년이 경과한 2015. 5. 13. 신설됨에 따라 비로소 피고의 원고들에

대한 권리금 회수기회 보호의무 부담 및 위반 시 원고들이 피고를 상대로 손해배상을 구할 수 있는 근거가 마련되었던바, 이는 피고가 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 예견할 수 없었던 사정변경에 해당한다고 볼 수 있는 점, ③ 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차보증금은 8,000만 원이고, 차임은 월 250만 원인바, 이 사건 권리금 평가액은 위 임대차보증금의 약 1.5배에 해당할 뿐만 아니라 월차임을 기준으로 하면 약 40개월의 차임에 해당하는 고액인 점 등을 참작하여, 피고가 원고들에게 지급하여야 할 손해배상액은 4,000만 원으로 제한한다.

다) 소결론

따라서 피고는 원고들에게 권리금 회수기회 보호의무 위반에 따른 손해배상으로 각 2,000만 원과 이에 대하여 임대차계약의 종료일인 2021. 8. 3.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결선고일인 2022. 11. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그러므로 원고들의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하며, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이태우

1) 피고가 보낸 2019. 9. 16.자 내용증명우편에는 원고들이 3기 이상의 월차임 및 관리비 연체를 해지 사유로 명시하지는 않았으나, 여기에 그 전에 피고가 원고들에게 부족금액의 납입 등을 촉구하고 원고들이 이를 이행하지 아니하였다는 취지가 기재되어 있고, 원고들 역시 피고가 문제삼고 있는 해지통지 사유에 대하여 다투고 있지 아니하므로, 이 사건 해지통보가 3기 이상의 월 차임 및 관리비 연체를 이유로 이루어진 것으로 보아 판단한다.

2) 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 해당하는 경우에는

그러하지 아니한다.

1. 임차인이 3기 이상의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
이하 생략

3) 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 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.

4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위