

광주지방법원 2024. 12. 3 선고 2023가단528147(본소), 2023가단550465(반소) 판결
[건물명도 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 형제

담당변호사 기효진

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 정훈

담당변호사 문종욱, 백동근

변론 종결 2024. 11. 5.

판결 선고 2024. 12. 3.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 제2항 기재 건물 중 별지 도면표시 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 108.19㎡를 인도하고,
나. 2024. 8. 21.부터 위 가.항 기재 건물 중 (가)부분 108.19㎡의 인도완료일까지 월 1,430,000원의 비율에 의한 돈을 지급하며,
다. 6,107,270원 및 이에 대하여 2024. 8. 27.부터 2024. 12. 3.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 1/5은 원고(반소원고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각

부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

- 본소 : 주문 제1의 가., 나.항 기재와 같은 판결 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 20,976,270원 및 이에 대하여 이 사건 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 반소 : 원고는 피고에게 29,600,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. C과 D은 2007. 9. 4. 별지 목록 제2항 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 각 1/2지분에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 2014. 10. 20. E, F에게 이 사건 건물 중 각 1/2지분에 관하여 지분이전등기를 마쳐주었으며, E, F은 2015. 4. 20. 원고에게 2015. 3. 16. 매매(특약사항으로 포괄적 양도양수계약이라고 기재되어 있다)를 원인으로 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. C과 D은 2010. 12. 31. 피고에게 이 사건 건물 중 별지 도면 표시 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 4의 각 점을 연결한 선내 (가)부분 108.19㎡(이하 '이 사건 상가'라 한다)를 임대기간 2011. 1. 31.부터 2013. 8. 21.까지, 보증금 30,000,000원, 월 차임 1,400,000원으로 정하여 임대하였다.

다. 원고는 2015. 6. 18. 피고에게 피고가 전소유자 C, D 사이에 체결한 종전 임대차계약을 갱신하여

이 사건 상가를 임대기간 2015. 8. 20.부터 2017. 8. 20.까지, 보증금 30,000,000원, 월 차임 1,300,000원(부가가치세는 임차인이 별도로 부담)으로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차'라 한다). 이 사건 임대차계약서에는 "임대차계약이 종료된 경우 임차인은 이 사건 상가를 원상회복하여 임대인에게 반환한다(제5조)"는 내용이 기재되어 있고, '특약사항'란에 임차인은 임대인에 대하여 권리금 및 시설비 등을 청구할 수 없다는 내용이 기재되어 있다(이하 '이하' 이 사건 원상회복 등 약정'이라 한다).

라. 이 사건 건물에는 2018. 7월경 8개의 점포가 있었는데, 2018. 하반기에 2개의 점포가, 2019. 초반에 1개의 점포가, 2019. 하반기에 2개의 점포가, 2020. 초반에 1개의 점포가 해당 임차인들의 퇴거로 각 공실이 되었고, 이후 피고 점유의 이 사건 상가만 영업이 유지되어 왔다.

마. 이 사건 부동산은 2007. 8. 21. 사용승인을 받았다.

바. 광주 북구청장은 2022. 12. 20. 이 사건 상가의 부지인 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)상에 제1종근린생활시설(다가구주택) 건축면적 511.1019m², 연면적 합계 2,995.5162m²로 신축허가를 하였다.

사. 피고는 2011. 2. 26.경 이 사건 상가에서 'G'이라는 상호로 안경점을 개업하여 운영하여 왔는데, 2024. 6.경부터는 이 사건 상가로부터 직건거리로 약 300m 정도 떨어진 건물의 1층에서 같은 상호로 안경점을 운영하고 있다.

아. 원고는 2024. 8. 26. 피고에게 피고와의 임대차계약 종료에 따른 임차보증금 3,000만 원을 변제공탁(이 법원 2024년 금제5661호)하였다.

[인정 근거 : 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 10, 18, 19호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 내지 영상 및 변론 전체의 취지]

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료 여부

1) 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다(상가건물 임대차보호법 제10조 제2항). 임대인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의

통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다(동조 제4항).

2) 이 사건에서 원고는 소장을 통하여 갱신거절의 의사를 표시하였고 소장이 2023. 6. 27. 피고에게 송달되었는바, 원고로서는 2023. 8. 20. 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이 이내에 피고에 갱신 거절의 통지를 한 것으로 볼 수 있으므로, 원고와 피고 사이의 이 사건 상가에 관한 이 사건 임대차계약은 2017. 8. 21.부터 1년씩 갱신되다가 2023. 8. 20. 만료되었다고 할 것이다. 그리고 이 사건 상가에 대한 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간은 10년을 이미 초과하였다.

나. 건물인도의무 인정여부

1) 위와 같이 이 사건 임대차계약이 종료됨에 따라 피고는 원고에게 이 사건 상가를 인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는 2024. 5. 말경 이 사건 상가를 점유하지 않고서 원고에게 인도하였다고 주장하나, 피고가 이 사건 상가의 인도의무를 이행하였거나 이행의 제공을 하였음을 인정할 증거가 없고, 오히려 갑제13, 20, 21호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지를 모아 보면, 피고는 열쇠를 반환하지 않은 채 이 사건 상가에 시정장치를 하고 피고 소유의 인테리어시설, 에어컨, 컴퓨터, 빔프로젝트, 접수대 등의 물건을 놓아두는 등으로 이 사건 상가를 이 사건 변론종결일 현재까지 점유하고 있음이 인정되므로, 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

다. 부당이득반환 의무의 인정여부

1) 앞서 본 증거들, 갑제17, 20, 21호증의 기재 내지 영상 및 변론 전체의 취지를 모아 보면, 이 사건 임대차계약 기간이 2023. 8. 20. 만료되었음에도 피고는 현재까지 법률상 원인 없이 이 사건 건물을 점유함으로써 동액 상당의 이익을 얻고, 그로 인해 원고로 하여금 동액 상당의 손해를 입게 하고 있는데, 2023. 8. 21.부터 2024. 8. 20.까지 12개월 동안 발생한 차임 상당 돈의 합계액 17,160,000원[=월 차임 1,430,000원(부가가치세 포함) × 12개월] 중 피고가 원고에게 2023. 9. 21.부터 2024. 5. 17.까지 8회 합계 11,440,000원을 변제공탁하였음이 인정된다.

2) 따라서 피고는 법률상 원인 없는 점유로 인한 부당이득반환 내지 불법 점유(2024. 8. 26.자

원고의 임차보증금 변제공탁 이후)로 인한 손해배상으로 원고에게 위 12개월 중 변제되지 않은 나머지 차임 상당의 돈 5,720,000원(=17,160,000원 - 11,440,000원) 및 위 기간의 다음 날인 2024. 8. 21.부터 이 사건 상가의 인도완료일까지 월 1,430,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

라. 원상회복비 및 공과금 지급의무의 인정여부

1) 원상회복비에 관하여 (가) 원고는, 피고가 이 사건 상가에 대한 원상회복 의무를 이행하지 않고 있는데 원상회복에 필요한 공사비용이 13,409,000원이 소요되므로, 피고는 원고에게 위 원상회복비 13,409,000원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

(나) 그러나 갑제15호증을 포함한 원고 제출의 증거들만으로 피고가 원고에게 원상회복의무의 불이행에 따라 원상회복비 상당의 손해배상금으로 13,409,000원이 발생하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 인정할 수 없다.

2) 공과금 지급의무에 관하여 (가) 갑제16, 13, 21호증의 각 기재 내지 영상 및 변론 전체의 취지를 모아 보면, 이 사건 부동산의 다른 상가 부분은 이미 공실이 된 상태인데, 피고가 이 사건 상가를 임대차계약의 종료에도 불구하고 원고에게 인도해 주지 않고서 이를 사용함에 따라 이 사건 부동산에 관한 정화조 청소비용으로 2024. 8. 16. 250,860원이 발생하였고, 20024. 6. 17.부터 2024. 7. 16.까지의 전기 사용료로 114,930원 및 2024. 8. 13.까지의 상하수도 이용료로 21,480원이 발생하였으며, 원고가 위 각 돈을 납부하였음이 인정된다.

(나) 따라서 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 상가를 사용함에 따른 부당이득반환으로 원고에게 위 각 돈의 합계인 387,270원(=250,860원 + 114,930원 + 21,480원)을 지급할 의무가 있다.

마. 소결

위에서 본 바와 같이 피고는 이 사건 상가의 임대차계약이 종료됨에 따라 원고에게 이 사건 상가를 인도할 의무가 있고, 부당이득금 내지 손해배상금으로 2024. 8. 21.부터 이 사건 상가의 인도완료일까지 월 1,430,000원의 비율에 의한 돈 및 위 일자 전까지의 차임 상당의 부당이득금 5,720,000원과 공과금 상당의 손해금 387,270원의 합계액인 6,107,270원 및 이에 대하여 이 사건 본소 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달 다음 날인 2024. 8. 27.부터 피고가 그 이행의무의

존부 내지 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2024. 12.

3.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 권리금 상당 손해배상청구의 인정 여부

1) 피고는 다음과 같이 주장한다. 즉 원고가 피고에게 임대차 기간만료 전 특정시점부터 이 사건 건물을 철거한 후 재건축하겠다는 의사를 확정적으로 표시한 이상 계약의 갱신은 물론 새로운 임차인과의 임대차도 체결하지 않겠다는 의사를 명시적으로 표시하였고, 건물신축을 위한 건축허가까지 받았으므로, 원고는 피고에게 피고가 신규임차인을 구하더라도 신규임차인의 주선을 거절하는 의사를 확정적으로 명백히 표시하여 피고의 권리금회수기회를 방해하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 상가의 권리금 29,600,000원[시설장치(에어컨, 내부공사, 집기 등) 600만 원 + 시설장치(내부공사, 간판 등) 840만 원 + 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등 무형적자산 1,520만 원] 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

2) 살피건대, 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제1항 본문 및 제4호, 제3항에 의하면, 임대인은 정당한 사유 없이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받은 것을 방해하여서는 아니되고, 임대인이 이를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 같은 조 제2항 제3호에는 임대인의 정당한 사유로 "임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우"가 기재되어 있다. 위 인정사실에서 본 바와 같이 원고는 2007. 8. 21. 사용승인을 받은 이 사건 건물의 부지인 이 사건 토지에 관하여 2022. 12. 20. 광주 북구청장으로부터 신축 건축허가를 받았고, 재건축을 위해 8개의 점포가 있던 이 사건 건물에서 2020. 초반까지 지속적으로 점포의 임차인들을 퇴거시켜 현재의 피고 점유의 이 사건 상가만 남아 있는데, 피고는 이미 이 사건 상가에서 13년 넘게 영업을 하다가 이 사건 소송 계속 중인 2024. 6.경 이 사건 상가로부터 약 300m 떨어진 건물에서 동일한 상호로 동일한 영업을 하고 있다(이 법원의 H감정평가법인 소속 감정인 I의 감정서에 기재된 유형자산인 에어컨, 집기, 간판 등은

피고가 회수하여 위 새 영업장소에서 사용할 수 있는 물건들로 보이고, 위 감정서에 평가된 무형자산인 이 사건 상가에서의 거래처, 영업노하우, 신용 등도 새 영업장소에서 피고의 영업에 이용되고 있다고 보인다). 여기에 앞서 본 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 상가가 포함된 이 사건 부동산 중 건물은 그 구조 자체가 견고하지 못한 데다가 2007. 8. 21.자 사용승인일로부터 2023. 8. 20. 이 사건 상가의 임대차계약 종료일까지 16년이 경과함에 따라 노후화 내지 화재의 위험성 등으로 인해 이 사건 상가의 임대차 종료 당시 이 사건 건물에 재건축을 할 필요성이 있었다고 보인다. 그리고 이 사건 임대차 종료 당시 이 사건 상가에 대한 원고의 재건축 계획과 단계 및 시기는 구체적으로 확정되어 있지 않았다. 이 사건 건물 중 이 사건 상가를 제외한 다른 점포들이 3년 이상 공실 상태이었던 영업환경 및 원고는 건축허가, 시공사 선정 등 재건축 준비로 인해 이 사건 상가의 임대차 종료로부터 이 사건 변론종결 당시까지 1년 2개월 이상 이 사건 상가를 영업목적으로 이용하지 못하고 있는 것에 비추어 이 사건 임대차 종료 당시 이 사건 상가에 신규임차인이 되려는 자가 있었다고 보기 어렵다. 또한 피고는 이 사건 상가의 임대차 종료 시까지 임대인인 원고에게 신규임차인을 주선한 적도 없다.

위와 같은 사실과 사정들에 비추어 볼 때, 갑제9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 피고에게 2015. 6. 18.자 이 사건 임대차계약을 체결할 무렵 내지 2022. 9. 23.자 내용증명서의 송달 또는 2023. 6. 5.자 이 사건 소장부분의 송달을 통해서 이 사건 상가를 철거한 후 재건축을 한다는 의사를 표시하였음이 인정되나, 이러한 사실만으로 원고가 피고에게 신규임차인의 주선 내지 신규임차인과의 임대차계약 체결을 거절하는 의사를 명시적 내지 확정적으로 표시하여 피고의 권리금 회수기회를 방해하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(나아가 이 법원의 H감정평가법인 소속 감정인 I에 대한 감정촉탁결과만으로 피고에게 이 사건 상가의 권리금 29,600,000원 상당의 손해가 발생하였다고 보기도 어렵다). 따라서 피고의 위 주장은 인정할 수 없다.

나. 비용 등의 상환청구

1) 피고는 이 사건 상가의 임대차 과정에서 상당한 비용을 투입하여 인테리어 공사를 진행하였으므로, 원고는 피고에게 필요비나 유익비 및 부속물매수청구권의 대상이 되는 부분에 대하여 이를

상환하여야 한다고 주장한다.

2) 그러나 이 사건 원상회복 약정 등에 비추어 을제1호증의 기재만으로 피고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장 역시 인정할 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구는 위 인정범위 내에서 인정할 수 있으므로 이를 일부 인용하고, 피고의 이 사건 반소 청구는 인정할 수 없으므로 이를 기각한다.

판사채승원

별지