

대법원 2000. 4. 11 선고 2000다4517 판결 [건물명도 · 임대차보증금등] [공2000.6.1.(107), 1185]

판시사항

[1] 처분문서에 나타난 당사자 의사의 해석 방법

[2] 임대차계약서에 권리금액의 기재 없이 단지 '모든 권리금을 인정함'이라고 기재되어 있는 경우, 임대인이 임대차 종료시 임차인에게 권리금을 반환하겠다고 약정한 것으로 볼 수 없다고 한 사례

판결요지

[1] 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에 그 해석은 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다.

[2] 통상 권리금은 새로운 임차인으로부터만 지급받을 수 있을 뿐이고 임대인에 대하여는 지급을 구할 수 없는 것이므로 임대인이 임대차계약서의 단서 조항에 권리금액의 기재 없이 단지 '모든 권리금을 인정함'이라는 기재를 하였다고 하여 임대차 종료시 임차인에게 권리금을 반환하겠다고 약정하였다고 볼 수는 없고, 단지 임차인이 나중에 임차권을 승계한 자로부터 권리금을 수수하는 것을

임대인이 용인하고, 나아가 임대인이 정당한 사유 없이 명도를 요구하거나 점포에 대한 임대차계약의 갱신을 거절하고 타에 처분하면서 권리금을 지급받지 못하도록 하는 등으로 임차인의 권리금 회수 기회를 박탈하거나 권리금 회수를 방해하는 경우에 임대인이 임차인에게 직접 권리금 지급을 책임지겠다는 취지로 해석해야 할 것이라고 한 사례.

참 조 조 문

[1] 민법 제105조

[2] 민법 제105조, 제618조

재 판 경 과

대법원 2000. 4. 11 선고 2000다4517 판결

서울지방법원 1999. 12. 16 선고 99나52106 판결

서울지방법원 1999. 5. 20 선고 97가단360925 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1997. 11. 28. 선고 97다11133 판결(공1984, 1770), 대법원 1997. 12. 12. 선고

97다5060 판결(공1985, 759), 대법원 1999. 2. 12. 선고 98다45744 판결(공1986, 793)

[2] 대법원 1994. 9. 9. 선고 94다28598 판결(공2001하, 2197)

따 릇 판 례

대법원 2010. 10. 14 선고 2010다40505 판결, 대법원 2006. 3. 10 선고 2005다24349 판결,
대법원 2006. 2. 24 선고 2005다66329,66366 판결, 대법원 2005. 6. 24 선고 2005다17501
판결, 대법원 2005. 5. 27 선고 2004다60065 판결, 대법원 2005. 5. 13 선고 2004다67264
판결, 대법원 2004. 7. 9 선고 2004다17191 판결, 대법원 2003. 7. 11 선고 2001다6619 판결,
대법원 2003. 1. 24 선고 2000다5336 판결, 대법원 2002. 6. 28 선고 2002다23482 판결,
대법원 2002. 6. 11 선고 2002다6753 판결, 대법원 2002. 2. 26 선고 2000다48265 판결,
대법원 2001. 2. 27 선고 99다23574 판결

전 문

【원고,상고인】 박○현

(소송대리인 법무법인 정일종합법률사무소 담당변호사 변○수 외 4인)

【피고,피상고인】 장×옥

【원심판결】 서울지법 1999. 12. 16. 선고 99나52106, 52113 판결

주 문

원심판결의 본소 및 반소에 관한 원고(반소피고)의 각 패소 부분 중 권리금에 관한 부분을 파기하여

그 부분 사건을 서울지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이유

상고이유를 판단한다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은 원고가 1990. 5. 9. 처남인 소외 권▲주에게 원고 소유의 이 사건 점포를 권리금 없이 임차보증금 7,000,000원, 임대차기간 1년으로 정하여 임대하고 그 후 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다가, 1993. 2. 25. 소외 한◆현에게 임차보증금 20,000,000원, 임대차기간 1993. 3. 20.부터 1년으로 정하여 임대하면서, 한◆현으로부터 임차보증금 이외에 권리금조로 금 100,000,000원을 수령하였는데 그 월세계약서의 단서 조항에 '권리는 인정함'이라는 기재가 되어 있던 사실, 한◆현은 1994년 2월경 피고에게 위 점포의 임차권을 권리금 100,000,000원과 임차보증금 20,000,000원 합계 금 120,000,000원에 양도하기로 합의하자, 원고가 이에 불만스러운 태도를 보이다가 결국 원고와 한◆현 및 피고는 협의 끝에 위 점포를 피고가 인수하기로 합의하고, 원고는 1994. 2. 28.경 피고와 사이에 점포에 관하여 권리금 100,000,000원, 임차보증금 30,000,000원, 월차임 금 1,000,000원, 임대차기간 1994. 4. 20.부터 24개월로 정하여 임대차계약을 체결하면서 그 임대차계약서의 단서 조항에 '모든 권리금을 인정함'이라는 기재를 추가하고 피고는 한◆현에게 권리금 100,000,000원을 지급한 사실, 원고와 피고는 1996. 5. 8. 월차임을 금 1,300,000원으로 증액하는 것 이외에는 종전과 동일한 조건으로 임대차계약을 갱신하면서 다시 작성한 임대차계약서에도 '모든 권리금을 인정함'이라는 단서를 추가한 사실, 피고가 1997. 8. 20.부터 월차임을 연체하자 원고가 이를 이유로 임대차계약을 해지하면서 이 사건 소를 제기하고 그 소장 부분이 1998. 1. 13. 피고에게 송달된 사실을 인정한 다음, 원고가 피고의 직전 임차인인 한◆현으로부터 권리금을 직접 수령하였던 점, 통상 권리금은 새로운 임차인으로부터만 지급받을 수 있으나 임대인에 대하여는 지급을 구할 수 없는 것이므로 특별한 사정이 없는 한, 임대인으로서 임대차계약서에 자신에게 불리하게 해석될 여지가 있는 권리금에 관한 기재를 하는 것을 꺼리는 것이 일반적이라 할 것인데 이 사건 임대차계약서에는 임대인인 원고에게 불리하게 해석될 수 있는 '모든 권리금을 인정함'이라는 기재가 되어 있는 점, 원고와 한◆현

사이에 작성된 임대차계약서에도 한◆현의 권리금을 인정하는 내용의 기재가 되어 있고 당시 한◆현은 만일의 경우에 원고로부터 권리금을 반환받을 의도로 그와 같은 기재를 하였던 점, 한◆현이 피고에게 점포 임차권을 양도하기로 했을 때 원고가 자신이 권리금과 임차보증금을 반환해 줄 테니 점포를 명도해 달라는 취지로 한◆현에게 말한 적이 있는 점 등에 비추어 보면, 원고는 장차 임대차계약의 종료시에 피고에게 권리금을 반환하기로 하는 명시적 또는 묵시적 약정을 하고, 이러한 취지로 임대차계약서의 단서 조항에 '모든 권리금을 인정함'이라는 기재를 한 것으로 보이므로 결국 원고는 피고에게 임차보증금 30,000,000원뿐만 아니라, 권리금 100,000,000원도 반환할 의무가 있다고 판단하고, 피고에 대하여는 원고로부터 임차보증금과 권리금 합계 금 130,000,000원에서 1997. 8. 20.부터 이 사건 점포의 명도 완료일까지 월 금 1,300,000원의 비율에 의한 금원을 공제한 나머지 금원을 지급받음과 상환으로 점포를 명도할 것을 명하고, 원고에 대하여는 점포를 명도받음과 상환으로 금원을 지급할 것을 명하였다.

당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에 그 해석은 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 할 것이다(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다5060 판결 참조).

원심은 원고와 피고 사이에 권리금 100,000,000원으로 하는 임대차계약이 체결되었다고 사실을 인정하였으나, 그 당시 작성한 임대차계약서나 그 후 임대차계약을 갱신하면서 재작성한 임대차계약서에 권리금액의 기재가 되어 있지 않음은 원심이 증거로 삼은 갑 제2호증의 1, 2(임대차계약서)의 각 기재에 의하여 명백하다. 원심이 인정한 바와 같이 통상 권리금은 새로운 임차인으로부터만 지급받을 수 있을 뿐이고 임대인에 대하여는 지급을 구할 수 없는 것이므로 원고가 임대차계약서의 단서 조항에 '모든 권리금을 인정함'이라는 기재를 하였다고 하여 임대차 종료시 피고에게 권리금을 반환하겠다고 약정하였다고 볼 수는 없고, 단지 피고가 나중에 임차권을 승계한 자로부터 권리금을 수수하는 것을 원고가 용인하고, 나아가 원고가 정당한 사유 없이 명도를 요구하거나 점포에 대한 임대차계약의 갱신을 거절하고 타에 처분하면서 권리금을 지급받지 못하도록 하는 등으로 피고의 권리금 회수 기회를 박탈하거나 권리금 회수를 방해하는 경우에 원고가

피고에게 직접 권리금 지급을 책임지겠다는 취지로 해석해야 할 것이다(대법원 1994. 9. 9. 선고 94다28598 판결 참조). 이 사건에서 임대인인 원고가 피고의 직전 임차인으로부터 권리금을 직접 수령하였다고 하여 달리 볼 것은 아니며, 만일 원고가 권리금 반환 의무를 인정하는 취지에서 그와 같은 단서 조항을 두었다면 권리금액이 보증금의 3배 가까이 되는 고액이고 권리금액이 변동될 수 있으므로(실제로 피고는 한◆현에게 권리금으로 합계 금 135,000,000원을 지급하였다고 주장하였다.) 적어도 금액 정도는 특정하여야 할 것이다. 직전 임차인인 한◆현은 만일의 경우에 권리금을 원고로부터 반환받을 의도로 자신의 임대차계약서에 같은 내용의 단서 조항을 기재하였다고 하더라도 이는 원고와 한◆현 사이의 임대차계약 체결시 한◆현의 의도일 뿐 이 점을 들어 이 사건 임대차계약 체결시 원고의 의사도 그러하였다고 추정할 수는 없는 것이고, 더구나 한◆현은 원심에서 권리금을 받지 못하는 경우 원고가 책임을 져야 한다는 말은 하지 않았다고 증언하고 있다. 또한 원고가 한◆현에게 권리금과 임차보증금을 반환해 줄 테니 점포 임차권을 피고에게 양도하지 말고 원고에게 명도하라는 취지로 말하였다고 하더라도 당시 원고의 명도 요구는 정당한 요구가 아니므로 그러한 경우 권리금을 반환해 주겠다는 것은 오히려 당연하므로 이 점을 들어 원고가 임대차 종료시 권리금 반환채무가 있음을 시인한 것으로 볼 수 없는 것이다.

그럼에도 불구하고, 원심은 앞서의 이유를 들어 원고가 임대차 종료시에 권리금을 반환하기로 명시적 또는 묵시적 약정을 하였다고 보고 원고는 권리금 반환의무가 있다고 판단하였으니 여기에는 처분문서의 해석을 잘못하였거나 채증법칙을 위반하여 판결 결과에 영향을 미친 사실오인의 위법이 있다고 할 것이다. 이 점을 지적하는 논지는 이유가 있다.

그러므로 원심판결의 본소 및 반소에 관한 원고의 각 패소 부분 중 권리금 100,000,000원에 관한 부분을 파기하여 그 부분 사건을 다시 심리 · 판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 윤재식(재판장) 이돈희 이임수(주심) 송진훈