

대법원 2019. 5. 30 선고 2018다270371(본소), 2018다270388(반소) 판결

[손해배상(기) · 건물명도]

재판경과

대법원 2019. 5. 30 선고 2018다270371, 2018다270388 판결

수원지방법원 2018. 9. 5 선고 2017나86002, 2017나86019 판결

수원지방법원 안양지원 2017. 11. 17 선고 2016가단110435, 2016가단120180 판결

전문

원고(반소피고), 상고인 A

소송대리인 법무법인 한마음

담당변호사 차성호

피고(반소원고), 피상고인 B

소송대리인 법무법인 나라

담당변호사 김경규, 김수섭, 박흥규, 최돈익, 고준우, 조윤진, 전승진, 정성태

원심판결 수원지방법원 2018. 9. 5. 선고 2017나86002(본소), 2017나86019(반소) 판결

판결선고 2019. 5. 30.

주 문

원심 판결을 파기 하고, 사건을 수원지 방법원 본원 합의 부에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)를 상대로 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상가임대차법'이라 한다) 제10조의4 제1항, 제3항에 따라 권리금 회수 방해로 인한 손해배상 청구를 하였고, 원심은 원고의 본소 주장을 배척한 제1심 판결 이유를 인용하여 원고의 항소를 기각하였다.

2. 구 상가임대차법 제10조의4의 문언과 내용, 입법취지에 비추어 보면, 구 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다[대법원 2019. 5. 16. 선고 2017다225312(본소), 225329(반소) 판결 참조].

원심판결 이유를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 구 상가임대차법 제10조의4 제1항에 따라 임대차 기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 신규임차인을 주선하였으므로, 피고는 정당한 사유 없이 신규임차인과 임대차계약 체결을 거절할 수 없고, 이는 원고와 피고 사이의 전체 임대차기간이 5년을 지난 경우에도 마찬가지이다.

따라서 원고의 청구를 배척한 원심의 판단에는 구 상가임대차법 제10조의4 제1항에서 정한 임대인의 권리금 회수기회 보호의무의 발생요건에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 이 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여,

관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 조희대 대법관 김재형 주심 대법관 민유숙 대법관 이동원