

대법원 2019. 6. 13 선고 2017다236039(본소), 2017다236046(반소) 판결
[건물명도 · 손해배상(기)]

재판경과

대법원 2019. 6. 13 선고 2017다236039, 2017다236046 판결
대전지방법원 2017. 5. 19 선고 2016나108951, 108968 판결
대전지방법원 2016. 9. 22 선고 2015가단220228, 35192 판결

전문

원고(반소피고), 상고인 겸 피상고인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 김민수, 정하연, 김재윤, 채진화

피고(반소원고), 피상고인 겸 상고인 C

소송대리인 법무법인 대전제 일법률사무소 담당변호사 임헌태

원심판결 대전지방법원 2017. 5. 19. 선고 2016나108951(본소), 2016나108968(반소) 판결
판결선고 2019. 6. 13.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 각자 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들의 상고이유에 대하여

구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상가임대차법'이라 한다) 제10조의3 제1항은 "권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다."라고 정하고 있다. 제10조의4 제1항 본문은 "임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 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."라고 정하면서, 제4호에서 '그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'를 들고 있다. 한편 제1항 단서는 "다만, 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다."라고 하여 제10조 제1항 각 호에서 정한 계약갱신 거절사유가 있는 경우에는 임대인이 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다고 규정하고 있다.

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 부담한다고 보아야 한다(대법원 2019. 5. 16. 선고 2017다225312, 225329

판결 참조).

원심은, 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인인 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)가 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 이 사건에서, 판시와 같은 이유로 임차인인 피고가 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 원고들이 방해하였다고 인정하여 원고들이 피고에게 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있다고 판단하였다. 이는 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같이 구 상가임대차법 제10조의4의 해석을 그르치는 등의 위법이 없다.

원심이 원고들의 그 밖의 주장, 즉 '원고들과 피고 사이에 권리금 포기 약정이 있었고, 그 약정이 유효하다,, '원고들이 피고가 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절한 데에 정당한 사유가 있다,, '피고의 이 사건 손해배상 청구가 신의칙에 반한다'는 등의 주장을 판시와 같은 이유로 배척한 데에, 상고이유의 주장과 같이 관련 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

2. 피고의 상고이유에 대하여

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 판시와 같은 이유로, 원고들이 피고에게 지급하여야 할 손해배상액을 50%로 제한한 데에, 상고이유의 주장과 같이 구 상가임대차법 제10조의3, 제10조의4 등의 해석을 그르치거나, 손해배상책임의 제한에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 각자 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김재형 대법관 조희대 대법관 민유숙 주심 대법관 이동원