

대법원 2020. 8. 20 선고 2019다296172, 296189 판결 [건물명도(인도) · 손해배상(기)]
[공2020하, 1786]

판 시 사 항

학교법인이 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결하는 것이 경쟁입찰의 방법으로 임차인을 선정해야 할 법령상 의무를 위반하는 것이 되는 경우, 구 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 임대차계약 체결을 거절할 '정당한 사유'가 있는 경우에 해당하는지 여부(원칙적 적극)

판 결 요 지

구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상가임대차법'이라 한다) 제10조의4는 “임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금계약에 따라 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다.”라고 정하면서(제1항), 각호의 사유 중 하나로 '그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'를 들고 있다(제4호). 임대인이 위와 같은 권리금 회수기회 보호의무를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할

책임을 부담한다(같은 조 제3항).

한편 사립학교법 제33조, 사학기관 재무·회계 규칙 제35조 제1항에 의하면, 학교법인은 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제26조 제1항 제5호 (가)목의 금액인 5,000만 원(연액 또는 총액 기준)을 초과하는 임대차계약을 체결하려는 경우 위 규칙 제35조 제3항에서 정하는 수의계약에 의할 수 있는 사유가 없는 한 일반경쟁에 부쳐야 한다. 이와 같이 학교법인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결하는 것이 경쟁입찰의 방법으로 임차인을 선정해야 할 법령상 의무를 위반하는 것이 되는 경우, 달리 특별한 사정이 없는 한 학교법인이 그러한 사정을 들어 임대차계약 체결을 거절하는 것에는 구 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '정당한 사유'가 있다고 보아야 한다.

참 조 조 문

구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조의4 제1항 제4호, 제3항, 사립학교법 제33조, 사학기관 재무·회계 규칙 제35조 제1항, 제3항, 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제26조 제1항 제5호 (가)목

재 판 경 과

대법원 2020. 8. 20 선고 2019다296172, 2019다296189 판결

서울고등법원 2019. 10. 25 선고 2019나10666, 2019나10673 판결

전 문

【원고(반소피고), 피상고인】 학교법인 동◇학원

(소송대리인 법무법인(유한) 이현 담당변호사 이환권)

【피고(반소원고), 상고인】 피고(반소원고)

(소송대리인 법무법인 새얼 담당변호사 최영식 외 1인)

【원심판결】 서울고법 2019. 10. 25. 선고 (인천)2019나10666, 10673 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점(권리금 회수기회 보호의무 위반 부분)에 대하여

가. 구 「상가건물 임대차보호법」(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상가임대차법'이라 한다) 제10조의4는 “임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다.”라고

정하면서(제1항), 각호의 사유 중 하나로 '그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'를 들고 있다(제4호). 임대인이 위와 같은 권리금 회수기회 보호의무를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임을 부담한다(같은 조 제3항).

한편사립학교법 제33조, 사학기관 재무·회계 규칙 제35조 제1항에 의하면, 학교법인은 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제26조 제1항 제5호 (가)목의 금액인 5,000만 원(연액 또는 총액 기준)을 초과하는 임대차계약을 체결하려는 경우 위 규칙 제35조 제3항에서 정하는 수의계약에 의할 수 있는 사유가 없는 한 일반경쟁에 부쳐야 한다. 이와 같이 학교법인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결하는 것이 경쟁입찰의 방법으로 임차인을 선정해야 할 법령상 의무를 위반하는 것이 되는 경우, 달리 특별한 사정이 없는 한 학교법인이 그러한 사정을 들어 임대차계약 체결을 거절하는 것은 구 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '정당한 사유'가 있다고 보아야 한다.

나. 원심은 그 판시와 같은 이유를 들어, 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)가 사립학교법 제33조, 사학기관 재무·회계 규칙 제35조 제1항에 따라 경쟁입찰의 방법으로 임차인을 선정해야 할 의무가 있다는 이유로 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)가 주선한 자와의 임대차계약 체결을 거절한 것은 구 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '정당한 사유'가 있는 경우에 해당하여, 권리금 회수기회 보호의무 위반에 해당하지 않는다고 판단하였다.

다. 앞서 본 법리에 따라 기록을 살펴보면, 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 구 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호의 '정당한 사유'에 대한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 상고이유 제2점(동시이행항변 부분)에 대하여

피고의 이 부분 상고이유 주장은, 원고에게 권리금 회수기회 보호의무 위반을 원인으로 한

손해배상채무가 있음을 전제로 원고의 손해배상채무와 피고의 이 사건 점포 인도의무가 동시이행관계에 있다는 것이다. 그러나 위와 같이 원고에게 권리금 회수기회 보호의무 위반을 인정하지 아니한 원심의 판단이 정당한 이상, 이 부분 상고이유 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 결론

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

대법관 민유숙(재판장) 김재형 이동원 노태약(주심)