

서울고등법원 2024. 4. 18 선고 2023나2038074(본소), 2023나2038081(반소) 판결 [건물명도 등 · 손해배상(기)]

재판경과

서울고등법원 2024. 4. 18 선고 2023나2038074(본소), 2023나2038081(반소) 판결
의정부지방법원 2023. 7. 21 선고 2021가합53696 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인

1. A
2. B

변론종결 2024. 3. 28.

판결선고 2024. 4. 18.

제1심판결 의정부지방법원 2023. 7. 21. 선고 2021가합53696(본소), 2021가합61680(반소)
판결

주문

1. 피고(반소원고) C, 피고 D, E의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고) C, 피고 D, E가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다) C은 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)들로부터 167,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지1 목록 제1 내지 7항 기재 각 부동산을 인도하라. 피고 D, E는 별지1 목록 제6, 7항 기재 각 부동산에서 퇴거하라.

나. 예비적 반소

원고들은 공동하여 피고 C에게 354,168,000원 및 그중 100,000,000원에 대하여는 2021. 12. 17.부터, 151,008,000원에 대하여는 이 사건 반소 청구취지 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 2,280,000원에 대하여는 2017. 5. 1.부터, 2,280,000원에 대하여는 2018. 5. 1.부터, 61,200,000원에 대하여는 2021. 5. 1.부터 각 2021. 12. 16.까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 37,400,000원에 대하여는 이 사건 반소 청구취지 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 제1심판결의 본소 부분 중 피고 C 패소 부분 및 피고 D, E에 대한 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 각 기각한다.

나. 제1심판결의 반소 부분 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 피고 C 패소 부분을 취소한다. 원고들은 공동하여 피고 C에게 250,000,000원 및 그중 2,280,000원에 대하여는 2017. 5. 1.부터, 2,280,000원에 대하여는 2018. 5. 1.부터, 61,200,000원에 대하여는 2021. 5. 1.부터 각 2021. 12. 16.까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 100,000,000원에 대하여는 2021. 12. 17.부터, 84,240,000원에 대하여는 2023. 4. 5.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 고쳐 쓰거나 추가하고, 피고들이 이 법원에서 항소이유로 강조하는 주장에 대하여 아래의 “3. 추가판단”을 하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다(제1심판결의 약어도 그대로 인용한다).

피고들이 당심에서 주장하는 사유는 아래에서 고쳐 쓰거나 추가하는 부분을 제외하고는 제1심에서 주장한 내용과 크게 다르지 않고, 당심에서 추가된 주장까지 함께 살펴보더라도 제1심의 판단은 정당하다고 인정된다. 따라서 아래에서 고쳐 쓰거나 추가하는 부분을 제외한 나머지 부분에 관한 피고들의 각 주장은 모두 받아들이지 않는다.

2. 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

○ 제1심판결 제11쪽 제15행의 끝에 다음을 추가한다.

『[피고는 2009. 4.경 이 사건 임대차계약을 체결할 무렵 O에게 권리금 4,000만 원을 지급하였고, 이 사건 임대차계약 기간만료일(2021. 4. 30.)에 근접한 2021. 4. 12. I와 권리금 5억 5,000만 원으로 된 권리금계약을 체결하였다고 주장한다(피고 제출의 답변서 참조). 그런데 제1심 감정인 P의 감정결과에 의하면, 이 사건 부동산 지상 점포의 유·무형 자산에 관한 2021. 4. 30. 기준 적정 권리금은 합계 2억 5,000만 원 상당이다(2023. 2. 23.자 감정서)]』

○ 제1심판결 제11쪽 제21행부터 제12쪽 제2행까지의 “(이 사건 임대차계약은 임차인에게 임대인이 지상시설물을 철거할 경우 조건 없이 응할 의무를 부여하고 있는바, 피고는 위 불법건축물 철거에 협조할 의무가 있다)”를 다음과 같이 고친다.

『[위 이행강제금 279,416,980원은 대부분 피고가 2020년경 이 사건 토지 일부 및 피고 소유의 남양주시 Q 토지에 음식점 영업을 위한 산책로, 주차장, 휴게실을 설치하는 등 위 토지를 불법으로 형질변경하여 부과된 것인데(갑 제7-4호증), 이 사건 임대차계약에 의하면 임차인인 피고는 불법건축물 및 시설물, 토지이용 등으로 인하여 발생하는 모든 법적, 금전적 책임(벌과금, 과태료

등)을 지고, 임대인이 지상시설물을 철거할 경우 조건 없이 응할 의무 등을 부담하고 있는바, 피고는 위와 같은 이 사건 임대차계약에 따라 원고들의 불법건축물 철거 요청 등에 협조할 의무가 있다.』

3. 추가판단

가. 피고들의 주장 요지

원고들과 피고 C은 2016년 및 2018년에 종전 임대차계약이 종료된 후 새로이 임대차계약을 각 체결하였는바, 2018년경부터 개정 상가임대차법에 따른 의무임대차기간이 새로이 진행한다고 보아야 하고, 이에 따라 이 사건 임대차계약은 원고들의 갱신거절 통지에도 불구하고 2021. 4. 30. 기간만료로 종료되지 아니한다.

또한, 원고들은 신규 임차인 I와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 확정적인 의사를 표시하여 피고 C의 정당한 권리금 회수기회를 방해하였으므로, 피고 C에 대하여 손해배상책임을 부담한다.

나. 판단

임차인이 계약갱신요구권을 행사한 이후 임차인과 임대인이 종전 임대차기간이 만료할 무렵 새로운 형식으로 계약을 체결한 경우에도 그것이 임차인의 계약갱신요구권 행사에 따른 갱신의 실질을 갖는다고 평가되는 한 이를 두고 종전 임대차계약에 관한 새로운 재계약으로 볼 것은 아닌바(대법원 2014. 4. 30. 선고 2013다35115 판결 참조), 제1심판결의 이유 제2의 나항 판단 부분에 더하여, 특히 이 사건 임대차계약은 계약당사자, 계약목적물, 임차목적 및 계약목적이 동일할 뿐만 아니라, 임대차계약 당사자의 주요 권리의무 조항 또한 동일하고, 다만 월 차임, 임대차기간 등을 달리하여 종전 임대차계약의 임대차기간 만료 즈음에 반복하여 체결되어 온 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 임대차계약이 기존 임대차계약과 무관한 새로운 재계약이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 부족하다.

또한, 제1심판결의 이유 제3의 가항 판단 부분에 더하여, 특히 이 사건 임대차계약 만료일 직전인 2021. 4.경에 이르러서야 I와 사이에 2021. 4. 12.자 계약 체결을 내세워 신규 임차인을 주선하였다고 주장한 점, 원고들은 이 사건 임대차계약의 임대차기간 중에 피고 C에게 그 영업을 위해

사용되어 온 불법증축 건축물의 철거 또는 이행강제금(279,416,980원)의 처리문제에 관하여 상의하고자 하였음에도 이에 대하여는 아무런 협의도 이루어지지 못한 점 등에 비추어 볼 때, 원고들이 정당한 사유 없이 피고 C의 정당한 권리금 회수기회를 방해하였다고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거도 부족하다.

4. 결론

원고들의 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 원고들의 피고 D, E에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C의 예비적 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김시철, 판사 김옥곤, 판사 이동현

별지