

수원고등법원 2025. 1. 24 선고 2024나19481(본소), 2024나19498(반소) 판결 [건물명도 청구의
소 · 손해배상(기)]

재판경과

수원고등법원 2025. 1. 24 선고 2024나19481, 2024나19498 판결

수원지방법원 안양지원 2024. 6. 14 선고 2023가단128373, 2024가단109515 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인 A

소송대리인 법무법인 나라 담당변호사 정성태

피고(반소원고), 항소인 B

소송대리인 법무법인 제이앤케이 담당변호사 서희규

제1심판결 수원지방법원 안양지원 2024. 6. 14. 선고 2023가단128373(본소),

2024가단109515(반소) 판결

변론종결 2024. 12. 6.

판결선고 2025. 1. 24.

주 문

1. 제1심판결 중 본소에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다.
가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 100,000,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.
2. 피고(반소원고)의 반소에 관한 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용은 본소, 반소를 통틀어 그중 30%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지
가. 본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
나. 반소: 원고는 피고에게 400,000,000원 및 이에 대하여 2023. 9. 17.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 항소취지
제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다. 반소 청구취지와 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는 아래와 같이 고치는 것 외에는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(약어를 포함한다).

○ 2면 하 9행의 "별지 기재 상가건물"을 「별지 목록 기재 건물」로 고친다.

○ 2면 하 6행의 "이 사건 임대차 계약"을 「이 사건 임대차계약」으로 고친다.

○ 3면 하 2행을 다음과 같이 고친다.

「따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 피고의 이 사건 건물 인도는 원고의 피고에 대한 임대차보증금 반환과 동시에 이행되어야 한다고 주장한다. 앞서 본 사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고는 전 임대인인 C에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 1억 원을 지급한 사실, 원고는 이 사건 임대차계약상 전 임대인인 C의 지위를 승계한 사실, 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료된 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 피고에게 위 임대차보증금 1억 원을 반환할 의무가 있다. 또한 임대차계약의 종료에 따른 임대차목적물 반환의무와 임대차보증금 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 결국 피고는 원고로부터 위 임대차보증금 1억 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무를 부담한다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.」

○ 4면 하 9행을 「나. 판단」으로 고친다.

○ 5면 6행부터 8면 7행까지를 다음과 같이 고친다.

「2) 구체적 판단

상가임대차법 제10조의4 제1항은 본문에서 임대인의 임차인에 대한 권리금 회수기회 보호의무를 정하고, 단서에서 제10조 제1항 각호에서 정한 계약갱신 거절사유가 있는 경우 그 의무를 부담하지

않는다는 예외를 정하고 있다.

상가임대차법 제10조 제1항 제1호는 임대인의 계약갱신 거절사유로 '임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우'를 들고 있는데, 그 취지는 상가건물의 임차인에게 계약갱신 요구권을 부여하여 권리금이나 시설투자비용을 회수할 수 있도록 임차권의 존속을 보장하되, 임차인이 종전 임대차의 존속 중에 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우에는 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하는 임대차계약 관계를 더 이상 유지하기 어려우므로, 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있도록 함으로써 그러한 경우까지 임차인의 일방적 의사에 따라 계약관계가 연장되는 것을 허용하지 않는다는 것이다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다28486 판결 참조). 또한 상가임대차법 제10조 제1항 제1호 중 '차임을 연체한 사실이 있는 경우'는 차임을 연체하고 있거나 차임을 연체했던 경우를 모두 포함한다고 보는 것이 문언에 따른 자연스러운 해석이고, 차임연체액이 임대차기간 중 3기 차임액에 이르렀다가 임차인이 계약갱신을 요구할 당시 그에 이르지 않게 된 경우 임대인이 계약갱신 요구를 거절할 수 없다고 한다면, 임대인으로 하여금 신뢰를 잃은 임차인과 계약관계에서 벗어날 수 없게 하고 차임지급의무를 성실히 이행하지 않은 임차인을 보호하게 되어 형평에 반하며 상가임대차법 제10조 제1항 제1호를 둔 입법 목적을 실현하기 어렵기 때문에, 임차인이 임대차기간 중 3기 차임액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있다면 임차인이 계약갱신을 요구할 당시 차임연체액이 3기 차임액에 이르지 않게 되었다고 하더라도 임대인은 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 그에 따라 권리금 회수기회 보호의무도 부담하지 않는다고 보아야 한다(대법원 2021. 5. 27. 선고 2020다263635, 263642 판결 참조).

또한 아래와 같은 점들을 고려하면, 위와 같은 법리는, 임차인이 종전 임대인에 대하여 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 후 임대인의 지위를 승계한 양수인이 그 연체차임채권을 양수받지 않은 경우라도 마찬가지로 적용되어 양수인이 임차인의 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다고 봄이 타당하다.

① 대항력 있는 임대차계약이 체결된 임대차목적물의 양수인은 임대차계약상 임대인의 지위를

승계하는 것이므로, 종전 임대인이 계약갱신을 거절할 수 있고 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다면 양수인도 그와 같이 보아야 하고, 양수인만이 종전 임대인보다 가중된 의무를 부담한다고 볼 수 없다. 피고는 임대차계약이 승계되는 경우 새로운 임대인과 임차인 사이에 새로운 신뢰관계가 발생하는 것이라고 주장하나, 양수인과 임차인 사이에 새로운 임대차계약이 체결되는 것이 아닐 뿐만 아니라 양수인은 임차인의 선정 등에 관여하지 못한 채 종전 임대인과 임차인 사이의 임대차계약을 승계하는 것에 불과하므로 위 주장은 이를 받아들일 수 없다.

② 대법원은 임대인 지위가 양수인에게 승계된 경우 이미 발생한 연체차임채권은 따로 채권양도의 요건을 갖추지 않는 한 승계되지 않으므로, 양수인이 연체차임채권을 양수받지 않은 이상 승계 이후의 연체차임액이 3기 이상의 차임액에 달하여야만 비로소 임대차계약을 해지할 수 있다고 판단하였으나(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다3022 판결 참조), 위 판결은 양수인이 임대차계약의 해지를 주장하는 사안에 대한 것으로 이 사건과는 사안을 달리 한다. 상가임대차법 제10조의8은 "임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다."라고 정하여 계약을 해지할 당시 '3기의 차임액에 달하는 것'을 요건으로 하고 있는데, 이는 상가임대차법 제10조 제1항 제1호의 계약갱신 거절사유와 그 사유를 달리 정하고 있는 것으로 해석된다(대법원 2021. 5. 27. 선고 2020다263635, 263642 판결 참조).

③ 임대인의 지위가 승계되었는지, 그 양수인이 연체차임채권까지 양수받았는지 등의 우연한 사정에 따라 차임지급의무를 성실히 이행하지 않은 임차인의 지위가 달라진다고 보는 것도 타당하지 않다. 앞서 본 사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 원고가 이 사건 임대차계약을 승계하기 전 이 사건 임대차계약 기간 중 3기 이상의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있었다고 봄이 상당하므로, 1) 원고는 상가임대차법 제10조의4 제1항 단서, 제10조 제1항 제1호에 따라 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다고 봄이 상당하다(피고는 원고가 이 사건 건물을 양수하면서 연체차임이 없다는 점에 대해 확인하였으므로, 이 사건에서 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다고 주장하는 것은 신의칙에 반한다고 주장하나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 건물을 매수할 당시 피고는 이미 3기 이상의

차임을 연체하고 있었던 사실, 원고는 이 사건 임대차계약을 승계하면서 그 연체차임채권을 이전받지는 않았으나 차임연체 사실은 알고 있었던 사실, 피고는 원고가 이 사건 임대차계약을 승계한 이후인 2023. 8. 10.까지 연체한 차임액을 전 임대인에게 지급해 온 사실이 인정될 뿐이므로, 피고가 제출한 증거들만으로 원고의 위 주장이 신의칙에 반한다고 보기 어렵다).

따라서 원고가 상가임대차법상 권리금 회수기회 보호의무를 위반하였음을 전제로 하는 피고의 반소 청구는 이유 없다.」

2. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결 중 본소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 본소에 관한 부분을 주문과 같이 변경하고, 반소에 관한 피고의 항소를 기각한다.2)

재판장 판사 박해빈 판사 강은주 판사 이승철

별지

목록

(1동의 건물의 표시)

안양시 동안구 E(도로명주소: 안양시 동안구 F) G건물, 철근콘크리트조 평스라브지붕
10층 근린생활시설 및 교육연구 운동시설

1 ~ 9층 각 937.81㎡

10층 858.16㎡

지하1층 1,198.21㎡

지하2층 1,198.21㎡

지하3층 1,112.08㎡

지하4층 1,091.17㎡

옥탑 71.94㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

안양시 동안구 E 대 1,363.2㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제지하2층 철근콘크리트조 962.40㎡

(대지권의 표시)

소유권대지권 1,363.2분의 128.12. 끝.

1)상가임대차법 제10조의9 본문은 2020. 9. 29.부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은 제10조 제1항 제1호, 제10조의4 제1항 단서의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다고

규정하고 있으나, 피고 주장에 의하더라도 총 연체기간 10개월 중 위 기간에 해당하는 부분은 5개월 정도라는 것이므로(2024. 5. 31. 자 준비서면 17면 참조), 위 기간에 해당하지 않는 기간 중 3기 이상의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실을 인정할 수 있다.

2)피고는 이 법원의 변론종결 이후에 변론재개 신청을 하였으나, 기존의 쌍방 주장 및 제출 증거들의 내용, 이 사건 소송의 진행 경과, 변론재개 신청의 내용 등에 비추어 변론재개의 필요성이 인정되지 아니하므로, 변론재개신청은 받아들이지 않는다.