

수원지방법원 성남지원 2024. 3. 26 선고 2022가합402867(본소), 2022가합405828(반소),
2022가합406609(반소), 2022가합407794(반소), 2023가합406569(반소) 판결
[건물명도 · 건물명도 · 건물명도 · 건물명도 · 건물명도]

전 문

원고(탈퇴)A

원고 승계참가인(반소피고)B 주식회사

소송대리인 법무법인 다솜

담당변호사 오정현

소송복대리인 변호사 송정윤

피고(반소원고)1. C

2. D

소송대리인 법무법인 정솔

담당변호사 장승주

소송복대리인 변호사 구정진, 이원용, 김재상

소송대리인 변호사 백종덕, 박황준

피고소송대리인 법무법인 정솔

담당변호사 장승주

1. 주식회사 G

2. H

소송대리인 법무법인 로엘

담당변호사 안소양, 장익준

변론 종결2024. 3. 5.

판결 선고2024. 3. 26.

주 문

1. 원고 승계참가인(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) C은 원고 승계참가인(반소피고)으로부터 190,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 제3항 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 연결한 선내(가) 부분 35.04m² 및 별지 3 도면 표시 ⑰, ⑱, ⑲, ⑳, ⑰의 각 점을 순차로 연결한 선내(사) 부분 120.45m²를,

나. 피고 주식회사 G은 원고 승계참가인(반소피고)으로부터 50,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 제3항 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 ②, ⑤, ⑥, ③, ②의 각 점을 연결한 선내 (나) 부분 56.2m²를,

다. 피고(반소원고) D은 원고 승계참가인(반소피고)으로부터 170,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 제3항 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 ⑤, ⑦, ⑧, ⑥, ⑤의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 132.23m²를,

라. 피고(반소원고) E은 원고 승계참가인(반소피고)으로부터 210,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 제3항 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 ⑨, ⑩, ⑪, ⑫, ⑨의 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 85.02m²를,

마. 피고(반소원고) F은 원고 승계참가인(반소피고)으로부터 60,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 제3항 기재 부동산 중 별지 3 도면 표시 ㉔, 21, 22, 23, 24, ㉔의 각 점을 순차로 연결한 선내(자) 부분 169.18m²를
각 인도하라.

2. 원고 승계참가인(반소피고)은 피고(반소원고) C로부터 별지 1 목록 제3항 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 연결한 선내(가) 부분 35.04m² 및 별지 3 도면 표시 ⑰, ⑱, ⑲, ⑳, ⑰의 각 점을 순차로 연결한 선내(사) 부분 120.45m²를 인도받음과 동시에 피고(반소원고) C에게 190,000,000원을 지급하라.

3. 원고 승계참가인(반소피고)은 피고(반소원고) D에게 303,014,000원 및 이에 대한 2022. 8.

1.부터 2023. 11. 3.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한

돈을 지급하라.

4. 원고 승계참가인(반소피고)은 피고(반소원고) E으로부터 별지 1 목록 제3항 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 ⑨, ⑩, ⑪, ⑫, ⑬의 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 85.02m²를 인도받음과 동시에 피고(반소원고) E에게 210,000,000원을 지급하라.

5. 원고 승계참가인(반소피고)은 피고(반소원고) F으로부터 별지 1 목록 제3항 기재 부동산 중 별지 3 도면 표시 ⑳, 21, 22, 23, 24, ㉑의 각 점을 순차로 연결한 선내(자) 부분 169.18m²를 인도받음과 동시에 피고(반소원고) F에게 204,224,000원을 지급하라.

6. 원고 승계참가인(반소피고)의 피고 H에 대한 청구, 피고(반소원고) C, E에 대한 각 나머지 청구를 각 기각한다.

7. 소송비용 중 원고 승계참가인(반소피고)과 피고(반소원고) C 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 그 4/5는 원고 승계참가인(반소피고)이 나머지는 피고(반소원고) C이 각 부담하고, 원고 승계참가인(반소피고)과 피고 주식회사 G 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 G이 부담하며, 원고 승계참가인(반소피고)과 피고(반소원고) D 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 그 1/2은 원고 승계참가인(반소피고)이 나머지는 피고(반소원고) D이 각 부담하고, 원고 승계참가인(반소피고)과 피고(반소원고) E 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 그 3/5은 원고 승계참가인(반소피고)이 나머지는 피고(반소원고) E이 각 부담하며, 원고 승계참가인(반소피고)과 피고 H 사이에 생긴 부분은 원고 승계참가인(반소피고)이 부담하고, 원고 승계참가인(반소피고)과 피고(반소원고) F 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 그 1/2은 원고 승계참가인(반소피고)이 나머지는 피고(반소원고) F이 각 부담한다.

8. 제1 내지 5항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

● 본소 : 주문 제1의 나, 다, 마항 및 원고 승계참가인(반소피고, 이하 '참가인'이라 한다)에게,

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) C은 참가인으로부터 40,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 별지 2 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 연결한 선내(가) 부분 35.04m²(이하 '이 사건 (가) 부분'이라 한다) 및 별지 3 도면 표시 ⑰, ⑱, ⑲, ⑳, ⑰의 각 점을 순차로 연결한 선내(사) 부분 120.45m²(이하 '이 사건 (사) 부분'이라 한다)를, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) E은 참가인으로부터 80,000,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산 중 별지 2 도면 표시 ⑨, ⑩, ⑪, ⑫, ⑨의 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 85.02m²(이하 '이 사건 (라) 부분'이라 한다)를, 피고 H은 참가인으로부터 40,000,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산 중 별지 2 도면 표시 ⑫, ⑬, ⑭, ⑫의 각 점을 순차로 연결한 선내(마) 부분 57.72m²(이하 '이 사건(마) 부분'이라 한다)를 각 인도하라.

- 피고 C의 반소 : 주문 제2항과 같다.
- 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) D의 반소 : 주문 제3항과 같다.
- 피고 E의 반소
 - 주위적 청구취지 : 주문 제4항과 같다.
 - 예비적 청구취지 : 참가인은 피고 E으로부터 이 사건(라) 부분을 인도받음과 동시에 185,435,000원을 피고 E에게 지급하라.
- 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) F의 반소 : 주문 제5항과 같다.

이 유

1. 기초사실

본소와 반소를 함께 본다.

가. 원고(탈퇴)(이하 '원고'라 한다)는 2003. 1. 9.부터 이 사건 부동산의 7/10 지분을 소유하고 있다가, 2019. 11. 21.부터는 이 사건 부동산의 1/4 지분을 소유하고 있었다.

나. 원고는 피고들과 이 사건 부동산에 관하여 아래와 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 각

임대차계약'이라 하고, 개별 임대차계약을 '이 사건 제0 임대차계약'과 같이 아래 표의 각 순번으로 특정한다)을 체결하고, 피고들로부터 임대차보증금을 지급받은 뒤 피고들에게 각 임대차목적물을 인도하였다.

1	C	I	이 사건(가), (사) 부분	2017. 7. 25.	2017. 8. 1.~2022. 7. 31.	40,000,000/2,200,000
2	주식회사 G1) 이하 '피고 G'이라 한다.	J	이 사건 부동산 중 별지 2 도면 표시 ②, ⑤, ⑥, ③, ②의 각 점을 연결한 선내(나) 부분 56.2m ² 2) 이하 '이 사건 (나) 부분'이라 한다.	2020. 4. 16.	2020. 6. 24.~2022. 6. 23.	50,000,000/2,350,000
3	D	K	이 사건 부동산 중 별지 2 도면 표시 ⑤, ⑦, ⑧, ⑥, ⑤의 각 점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 132.23m ² 3) 이하 '이 사건 (다) 부분'이라 한다.	2017. 8. 1.	2017. 8. 1.~2022. 7. 31.	170,000,000/3,630,000
4	E	L	이 사건(라) 부분	2017. 8. 1.	2017. 8. 1.~2022. 7. 31.	80,000,000/2,300,000
5	H	M	이 사건(마) 부분	2017. 6. 28.	2017. 7. 1.~2021. 6. 30.	40,000,000/1,540,000
6	F	N	이 사건 부동산 중 별지 3 도면 표시 ㉔, 21, 22, 23, 24, ㉔의 각 점을 순차로 연결한 선내(자) 부분 169.18m ² 4) 이하 '이 사건 (자) 부분'이라 한다.	2017. 8. 1.	2017. 8. 1.~2022. 7. 31.	60,000,000/2,780,000

다. 원고를 비롯한 이 사건 부동산의 공유자들은 2021. 6. 8. 위 부동산을 참가인에게 매도하였고, 참가인은 2022. 4. 20. 위 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2022. 4. 6. 피고들에게, 원고가 이 사건 부동산을 참가인에게 매도하였고, 참가인은 위 각 부동산에 ○ 복합상가를 신축할 계획이며, 피고들과 사이에 체결한 임대차계약이 기간만료로 종료하므로, 각 임대차기간 만료일 다음날까지 임대차목적물을 인도하여 달라는 내용의 내용증명(이하 '이 사건 내용증명'이라 한다)을 보냈다.

[인정근거]○ 피고 C, D, E, F, H에 대하여 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 9, 10, 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

○ 피고 주식회사 G에 대하여 : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 피고 G에 대한 판단 가) 청구의 표시 : 이 사건 제2 임대차계약의 종료를 원인으로 피고 G이 참가인으로부터 위 임대차계약의 임대차보증금 50,000,000원을 지급받음과 동시에 참가인에게 이 사건(나) 부분을 인도하여 달라는 청구

나) 자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항)

2) 나머지 피고들에 대한 판단 살피건대 위 인정사실에 의하면, 원고와 나머지 피고들 사이에 체결한 이 사건 각 임대차계약은 기간만료로 종료하였으므로, 나머지 피고들은 특별한 사정이 없는 한 참가인이 구하는 바에 따라 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제3조 제2항에 기하여 이 사건 각 임대차계약의 임대인의 지위를 승계한 참가인으로부터 이 사건 각 임대차계약에서 정한 임대차보증금을 지급받음과 동시에 참가인에게 각 임대차목적물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고 H의 주장에 대한 판단

1) 당사자 주장의 요지 가) 피고 H

원고와 참가인은 이 사건 제5 임대차계약의 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 기간 이내에 피고 H에게 갱신 거절의 통지 내지 조건 변경의 통지를 하지 않았는바, 위 임대차계약은 상가임대차법 제10조 제4항에 따라 묵시적으로 갱신되었고, 2018. 10. 16. 이후에 있는 위 갱신으로 인하여 피고 H의 계약갱신요구권은 같은 법 제10조 제2항, 부칙(2018. 10. 16.) 제2조에 의하여 최초 임대차기간으로부터 10년이 되는 2027. 6. 30.까지 범위에서 행사할 수 있게 되었다. 이후 피고 H은 위 계약갱신요구권을 행사하였는바, 참가인의 피고 H에 대한 인도청구는 이유 없다.

나) 참가인

P가 2009. 11. 4.부터 이 사건 (마) 부분을 임차하여 'M' 음식점 영업을 하였고, 피고 H은 2017. 6. 28.부터 위 영업을 인수하여 위(마) 부분을 임차한 것인바, 위 임대차계약의 기간은 이미 10년을 경과한 점, 이 사건 제5 임대차계약에는 2018. 10. 16.부터 법률 제15791호로 시행된 개정 상가임대차법(이하 '개정 상가임대차법'이라 한다) 제10조 제2항이 적용되지 않기 때문에 피고는 이 사건 임대차계약에 적용되는 의무임대차기간이 10년이라는 이유로 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없는 점 등을 고려하면, 피고 H의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 판단 상가임대차법 제10조는 일정한 사유가 없는 한 임대인이 최초 임대차기간 포함 10년을

초과하지 않는 범위에서 임차인의 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절할 수 없다고 규정한다. 위 10년의 의무임대차기간은 개정 상가임대차법 제10조 제2항에 따른 것이고, 그전에는 5년으로 규정하고 있었으며, 상가임대차법 부칙(2018. 10. 16.) 제2조에 따르면, 위 개정규정은 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용되는데, 여기서 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'는 개정 상가임대차법이 시행되는 2018. 10. 16. 이후 처음으로 체결된 임대차 또는 2018. 10. 16. 이전에 체결되었지만 2018. 10. 16. 이후 그 이전에 인정되던 계약 갱신 사유에 따라 갱신되는 임대차를 가리킨다고 보아야 한다(대법원 2020. 11. 5. 선고 2020다241017 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대 갑 제3호증, 을마 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, ① 이 사건 제5 임대차계약은 별도의 갱신거절 통지가 없어 2021. 6. 30.자로 갱신된 점, ② 위 제5 임대차계약은 2018. 10. 16. 이전에 체결되었지만, 2018. 10. 16. 이후 그 이전에 인정되던 계약 갱신 사유에 따라 갱신되는 임대차에 해당하므로, 피고 H은 개정 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 이 사건 제5 임대차계약에 대하여 10년을 초과하지 않는 범위에서 임차인의 갱신요구권을 행사할 수 있는 점, ③ 피고 H은 2022. 3. 21. 원고 등에게 내용증명으로 위 제5 임대차계약의 갱신을 요구하였는데, 위 ①항과 같은 경위로 상가임대차법 제10조 제4항에 따라 1년의 기간 동안 갱신된 임대차계약을 적법하게 다시 갱신요청한 것으로 볼 수 있는 점, ④ 피고 H이 P로부터 직접 영업을 양도받았다거나 P, 피고 H, 원고 사이에 영업양수에 대한 3자 합의가 있었다고 볼 만한 자료가 부족하고, 이 사건 제5 임대차계약에도 위 P와의 관계를 별도로 기재하고 있지 않은 점 등에 비추어 피고 H이 P의 임차인 지위를 그대로 인수하였다거나 그 임대차계약을 그대로 승계었다고 보기도 어려운 점 등을 종합하여 보면, 피고 H은 P의 임대차계약과는 별도로 10년의 임대차기간 범위에서 자신의 갱신요구권을 행사할 수 있고, 위 피고가 적법하게 갱신요구권을 행사한 이상 이 사건 제5 임대차계약은 갱신되어 현재까지 유효하게 존속한다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 H의 위 주장은 이유 있고, 참가인의 이 부분 청구는 이유 없다.

다. 피고 C, E의 동시이행항변에 대한 판단

1) 피고 C의 주장에 관한 판단 피고 C은, 2022. 3. 30. 참가인이 피고 C에게 합의금 150,000,000원을 지급하고, 피고 C이 2022. 7. 30.까지 임대차목적물인 이 사건 (가), (사) 부분을 인도하기로 하는 내용의 상가명도합의서(이하 '이 사건 제1 명도합의'라 한다)를 작성하였는데, 참가인이 위 합의금을 지급하지 아니하므로, 위 합의금과 임대차보증금을 지급받기 전까지는 참가인의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 을가 제1, 3, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C은 2022. 3. 30. 참가인과 사이에, 피고 C이 2022. 7. 30.까지 이 사건(가), (사) 부분을 참가인에게 인도하고, 각종 공과금을 정산하며, 참가인은 이사비 및 영업 손실비용을 정산하여 쌍방이 합의한 합의금으로 150,000,000원을 피고 C에게 지급하되, 참가인은 위 상가명도합의서 작성 후 7일 이내에 위 합의금 10%의 계약금을 피고 C에게 지급하기로 하는 내용의 이 사건 제1 명도합의서를 작성한 사실, 그런데 참가인은 현재까지 피고 C에게 위 합의금을 지급하지 아니한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 참가인은 피고 C에게 위 상가명도합의서에서 약정한 합의금 150,000,000원을 지급할 의무가 있고, 위 명도합의서 내용에 비추어 볼 때, 위 합의금 지급의무는 피고 C의 임대차목적물 인도 의무와 동시이행의 관계에 있다고 봄이 상당하므로, 피고 C은 참가인으로부터 위 합의금 150,000,000원 및 이 사건 제1 임대차계약의 임대차보증금 40,000,000원의 합계액인 190,000,000원을 지급받음과 동시에 참가인에게 이 사건 (가), (사) 부분을 인도할 의무가 있다. 따라서 피고 C의 위 주장은 이유 있다.

2) 피고 E의 주장에 관한 판단 살피건대, ① 피고 E이 2022. 3.경 참가인과 i) 피고 E이 2022. 8. 30.까지 참가인에게 이 사건 (라) 부분을 인도하고, ii) 피고 E이 위 인도 의무 등을 성실히 이행할 경우, 참가인은 이사비 및 영업 손실비용 정산금 명목으로 피고 E에게 130,000,000원을 지급하는 등의 내용을 담은 상가명도합의서(이하 '이 사건 제2 명도합의'라 한다)를 작성한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, ② 아래 '피고 E의 반소' 부분에서 살펴보는 바와 같이 참가인은 피고 E에게 210,000,000원(= 이 사건 제2 명도합의에 따른 합의금 130,000,000원 + 이 사건 제4 임대차계약상 임대차보증금 80,000,000원)을 지급할 의무가 있으며, ③ 을라 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 위 210,000,000원과 피고 E의 참가인에 대한 이 사건(라) 부분

인도의무는 동시이행관계에 있다고 봄이 타당하므로, 피고 E은 참가인으로부터 위

210,000,000원을 지급받음과 동시에 이 사건(라) 부분을 인도할 의무가 있다. 따라서 피고 E의 이 부분 주장은 이유 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 C의 반소

살피건대, 앞서 '피고 C의 주장에 관한 판단' 등에서 인정한 사실 내지 사정을 종합하면, 참가인은 피고 C로부터 이 사건(가), (사) 부분을 인도받음과 동시에 피고 C에게 190,000,000원(= 이 사건 제1 명도합의서에 따른 합의금 150,000,000원 + 이 사건 제1 임대차계약의 임대차보증금 40,000,000원)을 지급할 의무가 있다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

나. 피고 D, F의 각 반소

1) 당사자 주장의 요지 가) 피고 D, F

참가인이 위 피고들의 신규임차인 주선을 정당한 사유 없이 거절하였고, 원고가 이 사건 부동산에 관한 철거·재건축 계획을 가지고 있다는 등의 이유로 위 피고들이 주선한 신규임차인과의 임대차계약 체결에 응하지 않았는데, 이는 상가임대차법 제10조의4 제1항5) 에서 정한 '권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하는 행위'(이하 '방해행위'라 한다)에 해당한다. 따라서 참가인은 같은 조 제3항6) 에 따라 피고 D에게 감정결과에 따른 방해행위에 대한 손해배상액 303,014,000원을, 피고 F에게 감정결과에 따른 방해행위에 대한 손해배상액 144,224,000원과 이 사건 제6 임대차계약상 임대차보증금 60,000,000원을 각 지급할 의무가 있다.

나) 참가인

이 사건 제3, 6 임대차 계약은 최초 임대차계약을 포함한 전체 임대차 기간이 10년이 경과하여 참가인은 위 피고들의 신규 임차인 주선 내지 갱신계약 요구를 거절할 수 있는 점, 위 피고들이 신규 임차인과 사이에 권리금 계약을 체결하였다고 볼 자료가 부족한 점, 위 피고들이 원고나 참가인에게 위 제3, 6 임대차 계약과 관련하여 신규 임차인을 주선한 사실이 없는 점, 원고가 이 사건 부동산의 철거·재건축 계획을 고지한 것만 가지고 상가임대차법 제10조의4 제1항에서 정한 방해행위를

하였다고 보기는 어려운 점, 신규 임차인이 한의사, 약사 자격을 갖추었다고 볼 만한 자료가 부족한 점 등을 고려하면, 위 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 관련 법리 가) 구 상가임대차법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상가임대차법'이라 한다) 제10조의4의 문언과 내용, 입법 취지에 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 등 참조).

나) 구 상가임대차법 제10조의3 내지 제10조의7의 내용과 입법 취지에 비추어 보면, 임차인이 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 구하기 위해서는 원칙적으로 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하였어야 한다. 그러나 임대인이 정당한 사유 없이 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하더라도 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다면 이러한 경우에도 임차인에게 신규임차인을 주선하도록 요구하는 것은 불필요한 행위를 강요하는 결과가 되어 부당하다. 이와 같은 특별한 사정이 있다면 임차인이 실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 임대인의 위와 같은 거절행위는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 거절행위에 해당한다고 보아야 한다. 따라서 임차인은 같은 조 제3항에 따라 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 임대인이 위와 같이 정당한 사유 없이 임차인이 주선할 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시하였는지 여부는 임대차계약이 종료될 무렵 신규임차인의 주선과 관련해서 임대인과 임차인이 보인 언행과 태도, 이를 둘러싼 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2019. 7. 4. 선고 2018다284226 판결 등 참조).

다) 권리금 회수 방해를 인정하기 위하여 반드시 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 권리금 계약이 미리 체결되어 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다239608 판결 등 참조).

라) 감정인의 감정 결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한

존중하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608 판결 등 참조).

3) 판단 위 관련 법리에 비추어 살피건대, 갑 제9호증, 을다 제1 내지 5호증, 을바 제3, 12호증의 각 기재, 감정인 Q의 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 참가인이 정당한 사유 없이 위 피고들이 주선했던 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절함으로써 방해행위를 한 사실을 인정할 수 있다.

따라서 참가인은 피고 D에게 위 방해행위로 인한 손해배상금 303,014,000원 및 이에 대한 이 사건 제3 임대차계약의 종기 다음 날인 2022. 8. 1.부터 피고 D의 이 사건 반소청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달일인 2023. 11. 3.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

그리고 참가인은 피고 F으로부터 이 사건(자) 부분을 인도받음과 동시에7) 피고 F에게 204,224,000원(= 방해행위로 인한 손해배상금 중 피고 F이 구하는 144,224,000원 + 이 사건 제6 임대차계약의 임대차보증금 60,000,000원)을 지급할 의무가 있다.

① 피고 D은 2022. 3. 7. 이 사건 제3 임대차 계약에 관한 신규임차인이 되려는 R과 사이에 권리금 계약을 체결하였다는 사실 및 위 R의 자력 등에 대한 정보를 통지하였다. 이후 피고 D은 위 R에게 "건물주가 신규임차인과의 신규 임대차계약 체결을 거절하여 인수인계가 힘들다."는 취지의 카카오톡 메시지를 보냈다.

② 이 사건 내용증명에는 "귀하의 신규임차인 주선과 신규계약 체결 요청은 상가임대차보호법 소정의 보호대상이 아닌 점에서 발신인(임대인 A)은 물론 매수인인 주식회사 B로서도 수용할 수 없음을 통보하오니 이점 양지하시기 바란다."라고 기재되어 있다.

③ 참가인은 2021. 11.경 피고 F에게 '피고가 임차한 이 사건 부동산을 매수하였는데, 위 부동산을 취득 후 그 지상 건물을 철거하고 재건축할 계획이므로 현 임대차계약기간이 종료되면 재계약을 할 수 없음을 통지한다'는 취지의 통지문을 부동산중개인 S을 통하여 전달하였다. 이후 원고는 이 사건 각 임대차계약의 임대차목적물에 대한 이 사건 명도소송을 제기하였고, 참가인은 위 명도소송에 승계참가를 하였다.

④ 참가인이 제시한 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람과 임대차계약 체결을 위한 협의 과정에서 철거·재건축 계획 및 그 시점을 고지하였다는 사정만으로는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '권리금 회수 방해행위'에 해당한다고 볼 수 없다는 취지의 판례(대법원 2022. 8. 11. 선고 2022다202498 판결)는, 임대인이 임차인에게 신규임차인 주선시 구체적인 철거·재건축 계획을 고지하겠다고만 한 사례로서, 앞서 본 바와 같이 참가인이 명시적으로 신규 임차인이 되려는 사람과의 임대차계약 체결을 거절한 이 사건에 그대로 적용된다고 보기 어렵다.

⑤ 감정인 T의 감정결과에 따르면, 피고 D의 이 사건 제3 임대차계약에 따른 권리금은 303,014,000원으로 평가되었고, U감정평가사사무소는 2022. 7. 14. 수원지방법원 2022가단514630호 사건에서 시행된 감정에서 피고 F의 이 사건 제6 임대차계약에 따른 권리금을 147,604,000원으로 평가하였다.

다. 피고 E의 반소

1) 당사자의 주장 요지 가) 피고 E

피고 E은 2022. 3.경 참가인과 사이에 이 사건 제2 명도합의를 작성하였고, 피고 E은 위 제2 명도합의를 해제한 적이 없다. 따라서 피고 E은 참가인에 대하여 피고 E으로부터 이 사건(라) 부분을 인도받음과 동시에 주위적으로 210,000,000원(= 이 사건 제2 명도합의에 따른 합의금 130,000,000원 + 이 사건 제4 임대차계약상 임대차보증금 80,000,000원)을 지급할 것을 구하고, 예비적으로 185,435,000원(= 이 사건(라) 부분에 대한 권리금 상당액으로서 참가인의 권리금 회수방해행위에 대한 손해배상금 105,435,000원 + 위 임대차보증금 80,000,000원)을 지급할 것을 구한다.

나) 참가인

피고 E이 이 사건 제2 명도합의서의 반환을 요구하면서 위 제2 명도합의의 파기를 한 점, 위 사실이 이 사건 부동산의 인도합의업무를 담당한 V의 사실확인서로도 확인되는 점, 위 인도합의업무를 담당한 S의 관련 사건에서의 증언 등을 종합하면, 위 제2 명도합의는 합의해제 되었다고 봄이 타당하므로 피고 E의 주위적 청구는 이유 없다.

또한 피고 E의 경우, 이 사건 상가에서 17년 정도의 기간 동안 임대차계약을 유지해왔던 사람이어서

참가인의 갹신요구 거절(권리금회수 방해)을 이유로 한 손해배상청구를 할 수 없는 점, 참가인이 피고 E에 대하여 권리금 회수방해행위를 하지 않은 점 등을 고려하면 피고 E의 예비적 청구도 이유 없다.

2) 판단 계약의 합의해지는 계속적 채권채무관계에서 당사자가 이미 체결한 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 이를 인정하기 위해서는 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 기존 계약의 효력을 장래에 향하여 소멸시키기로 하는 내용의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 요건으로 한다. 계약의 합의해지는 묵시적으로 이루어질 수도 있으나, 계약에 따른 채무의 이행이 시작된 다음에 당사자 쌍방이 계약실현 의사의 결여 또는 포기로 계약을 실현하지 않을 의사가 일치되어야만 한다(대법원 2021. 5. 7. 선고 2020다300176 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 제2 명도합의가 있었음은 당사자 사이에 다툼이 없고, 올라 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 참가인이 제출하는 증거들만으로는 이 사건 제2 명도합의가 합의해제되었다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 참가인은 피고 E으로부터 이 사건(라) 부분을 인도받음과 동시에 피고 E에게 210,000,000원(= 이 사건 제2 명도합의에 따른 합의금 130,000,000원 + 이 사건 제4 임대차계약상 임대차보증금 80,000,000원)을 지급할 의무가 있고, 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

① 계약의 합의해제는 예외적인 상황이라 이를 인정하기 위해서는 당사자의 의사를 명확히 확인할 수 있는 증거들이 필요하다. 그러나 피고 E의 문자메시지(갑 제15호증)만으로는 피고 E의 합의해제 의사가 명확히 표현되었다고 보기 부족하고, V가 작성한 사실확인서는 V와 참가인, 원고 사이의 관계에 비추어 볼 때 그 신빙성을 높게 평가하기 어렵다.

② 오히려 피고 E은 2022. 4. 22. 광주시 W 토지 및 지상 건물을 950,000,000원을 대출받아 1,254,000,000원에 매입하였는바, 이는 이 사건 제2 명도합의로 인해 피고 E이 자신의 사업장을 이전하여야 했기 때문으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 참가인의 피고 G에 대한 청구, 피고 D, F에 대한 각 본소청구, 피고 C, D, E, F의 각

반소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 참가인의 피고 C, E에 대한 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 참가인의 피고 H에 대한 청구, 피고 C, E에 대한 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박종열

판사박정현

판사박주원

별지

- 1) 이하 '피고 G'이라 한다.
- 2) 이하 '이 사건 (나) 부분'이라 한다.
- 3) 이하 '이 사건 (다) 부분'이라 한다.
- 4) 이하 '이 사건 (자) 부분'이라 한다.
- 5) 상가임대차법 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)
 - ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위
- 6) ③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.
- 7) 권리금 회수 방해행위로 인한 손해배상청구와 임차목적물 반환의무는 동시이행관계에 있다고 보기 어려우나(대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다242727 판결 등 참조), 피고 F이 구하는 바에 따라

인정한다.