

수원지방법원 안양지원 2024. 12. 5 선고 2024가단2881(본소), 2024가단3792(반소) 판결
[건물명도 · 임차보증금반환]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 김판봉

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 안양(담당변호사 손기혁)

변론 종결2024. 11. 7.

판결 선고2024. 12. 5.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 2,870만 원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는
가. 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고)에게 2,870만 원을 지급하고,
나. 1,500만 원 및 이에 대하여 2024. 8. 31.부터 2024. 12. 5.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청구취지

본 소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

반 소

원고는 피고에게 70,000,000원 및 이에 대하여 2024. 8. 31.부터 반소장 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2009. 8. 4. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 상가'라 한다)을 'C 외 3인'(C, D, E, F)로부터 '임차보증금 3,000만 원, 월차임 140만 원, 임대차기간 2009. 8. 31.부터 2010. 8. 30.까지'로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 이 사건 임대차계약은 갱신되었고, 이후 피고는 2011년경 이 사건 상가에 관하여 E·D와 사이에 '임차보증금 3,000만 원, 월차임 120만 원, 임대차기간 2011. 8. 31.부터 2013. 8. 30.까지'로 정하여 새로 임대차계약을 체결하였다.

다. 이 사건 임대차계약은 계속 갱신되었고, 이후 피고는 2016. 8. 31. 이 사건 상가에 관하여 E·F와 사이에 '임차보증금 3,000만 원, 월차임 130만 원(후불, 매월 말일 지급), 임대차기간 2016. 8. 31.부터 2017. 8. 30.까지'로 정하여 새로 임대차계약을 체결하였다.

라. 원고는 2024. 5. 13. 이 사건 상가를 매수한 후, 피고에게 "본인이 이 사건 상가를 매수하였으며, 추후 본인이 이 사건 상가에 직접 입주하여 사업을 운영할 예정"이라는 취지로 통보하였다.

마. 피고는 2024. 6. 6. 원고에게 "이 사건 임대차계약을 연장하지 않고, 새로운 임차인이 구해져서 권리금계약서를 작성하려 한다"라는 취지의 문자메시지를 보냈다. 나아가 피고는 2024. 6. 9. G와

사이에 이 사건 상가에 관하여 '권리금 4,000만 원, 계약금 400만 원'으로 정하여 권리금 계약을 체결하고, 같은 날(2024. 6. 9.) G로부터 계약금 400만 원을 송금받았다.

바. 원고는 2024. 6. 14. 이 사건 상가에 관하여 자신 앞으로 '2024. 5. 13. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후, 2024. 6. 18. 피고에게 아래와 같은 취지의 내용증명을 보냈다.

1. 이 사건 상가를 건물소유자 A이 사업장으로 사용하려고 하니 상가 건물을 명도해주시길 바랍니다.
2. 전 매도인과 매매계약을 하고 현 임차인과 협의하려고 하였으나 임차인과의 협의가 안 되어 할 수 없이 상가 점포를 비워주셔야 되겠습니다. (이하 생략)

사. 그러자 피고는 2024. 6. 20. 원고에게 아래와 같은 취지의 내용증명을 보냈다.

다름이 아니오라 2024. 6. 18. 임대인(A)께서 건물 명도를 요청한 사항에 대해 다음과 같이 알려드립니다.

가. 임차인(B)은 이 사건 상가를 2009. 8. 31.부터 3차례 계약에 따라 2024. 6. 20. 현재까지 세탁소를 운영해 오고 있고,

나. 2016. 12. 27. 아파트 상가 임대차(월세) 계약서에 의거 묵시적 갱신에 따라 2024. 8. 30.까지 사용할 권리가 있음을 알려드립니다.

다. 또한 임차인(B)은 새로운 임차인을 구해서 2024. 6. 9.자로 권리금 계약(권리금 4,000만 원 중 계약금 400만 원)을 체결하였으니 임대인(A)께서는 새로운 임차인과 임대차 계약을 진행해 주시기 바랍니다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 9호증·을 제1 내지 12호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장

가. 원고의 주장

1) 원고는 이 사건 상가의 소유권을 취득하면서 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계한 후 피고에게 계약갱신 의사가 없음을 밝혔으므로, 이 사건 임대차계약은 2024. 8. 30. 기간 만료로 종료되었다. 따라서 피고는 원고로부터 임차보증금 잔액(3,000만 원에서 2024년 8월분 차임 130만 원 및 2024년 9월부터 이 사건 상가 인도 완료시까지 월 130만 원의 비율로 발생하는 차임 상당

부당이득액을 공제한 금액)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 상가를 인도할 의무가 있다.

2) 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 권리금을 지급한 바가 없으므로 회수할 권리금이 존재하지 않고, 기간 만료 당시 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상가임대차법'이라 한다)이 정한 의무임대차기간 5년이 경과되어 임차인의 계약갱신요구권이 인정되지도 않으므로, 원고는 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다.

나. 피고의 주장

1) 피고는 이 사건 임대차계약의 기간 만료 후 즉시 이 사건 상가를 공실 상태로 원상회복한 후 원고에게 임차보증금의 반환을 요구하였으나, 원고는 임차보증금을 반환하지 않았다. 따라서 피고에게는 임차보증금을 반환받음과 동시에 이 사건 상가를 인도할 의무가 있을 뿐이고, 임차보증금의 반환시까지 법정임대차관계가 의제되므로 피고가 원고에게 차임 상당 부당이득을 반환할 의무는 없다.

2) 피고는 기간 만료를 앞두고 2024. 6. 9. G와 권리금 계약(권리금 4,000만 원)을 체결하고 원고에게 G를 신규임차인으로 주선하였으나, 원고는 '본인이 이 사건 상가를 직접 이용할 예정'이라는 이유로 신규임차인과의 계약 체결을 거절함으로써 정당한 사유 없이 피고의 권리금 회수를 방해하였으므로, 이로 인해 피고가 입은 손해(피고가 신규임차인으로부터 지급받기로 약정한 권리금 4,000만 원)를 배상할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고의 상가 인도 청구 및 피고의 임차보증금 반환 청구에 대하여

1) 이 사건 임대차계약이 2024. 8. 30. 기간이 만료됨으로써 종료되었다는 점, 원고가 기존 임대인으로부터 임대인 지위를 승계하여 피고에게 임차보증금 반환 의무를 부담하고 있다는 점에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없다.

2) 원고는 "피고가 2024년 8월분 차임 130만 원을 지급하지 않았으므로 위 금액이 임차보증금에서 공제되어야 한다"라고 주장하였고, 피고도 차임 미지급 사실을 인정하고 있으므로, 130만 원은 임차보증금에서 공제되어야 한다.

3) 원고는 "2024년 9월부터 이 사건 상가의 인도 완료일까지 발생하는 차임 상당 부당이득 역시

임차보증금에서 공제되어야 한다"라고 주장한다. 그러나 상가건물 임대차에서 기간 만료나 당사자의 합의 등으로 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 돌려받을 때까지는 임대차 관계는 존속하는 것으로 의제되고(상가임대차법 제9조 제2항), 따라서 상가임대차법이 적용되는 상가건물의 임차인이 임대차 종료 이후에 보증금을 반환받기 전에 임차 목적물을 점유하고 있다고 하더라도 임차인에게 차임 상당의 부당이득이 성립한다고 할 수 없다(대법원 2023. 11. 9. 선고 2023다257600 판결 등 참조). 다만, 이 경우 임차인이 임차목적물을 계속 점유하면서 사용·수익한 경우 종전 임대차계약에서 정한 차임을 지급할 의무는 부담하게 되나(위 2023다257600 판결 참조), 이 사건에서 피고는 2024. 8. 30.이 경과한 직후 이 사건 상가에서 운영하던 세탁소를 폐업하고 내부의 영업시설 등을 모두 반출하여 공실 상태로 원상회복하였으며, 다만 원고가 임차보증금을 반환하지 않아 이 사건 상가의 열쇠만을 원고에게 인도하지 않고 있는바(을 제7, 8호증), 피고가 임대차가 종료된 2024. 8. 30. 이후 이 사건 상가를 실제로 사용·수익하였다고 볼 수 없으므로 약정에 따른 차임 지급 의무 역시 부담하지 않는다.

4) 따라서, 피고는 원고로부터 임차보증금 잔액 2,870만 원(= 3,000만 원 - 2024년 8월분 차임 130만 원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 상가를 인도할 의무가 있고, 반면 원고는 피고로부터 이 사건 상가를 인도받음과 동시에 피고에게 2,870만 원을 지급할 의무가 있다(피고는 임차보증금에 대한 지연손해금의 지급을 구하고 있으나, 원고에게 상가 인도와의 동시이행 항변권이 인정되는 이상 임차보증금에 대한 지연손해금은 발생할 여지가 없으므로, 피고의 이 부분 반소 청구는 받아들이지 않는다).

나. 권리금 회수 방해로 인한 손해배상 청구에 대하여

1) 피고는 임대차기간이 끝나기 6개월 전인 2024년 6월경 원고에게 G를 신규임차인으로 주선하였는데, 원고가 정당한 사유 없이 G와의 임대차계약 체결을 거절하였으므로, 원고는 피고에게 권리금 회수 방해로 인한 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 이에 대하여 원고는 "원고 본인이 이 사건 상가에서 부동산중개업 및 귀금속 거래업을 직접 운영하기 위하여 이 사건 상가를 매수하였으므로, 피고가 주선한 신규임차인과의 임대차계약 체결을 거절할 정당한 사유가 있었다"라고 주장한다. 그러나 원고가 주장하는 "임대인 본인이 직접 상가를

이용할 계획"은 임대인이 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는 예외 사유로 법률에 규정되어 있지 않을 뿐만 아니라, 오히려 원고는 이러한 의사를 밝힘으로써 피고가 신규임차인을 주선하더라도 그 신규임차인과의 계약 체결을 거절하는 의사를 명백히 표시하였다고 볼 것이어서 이러한 경우 임차인은 신규임차인을 주선하지 않았더라도 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 청구할 수 있으므로(대법원 2019. 7. 4. 선고 2018다284226 판결 참조), 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 원고는 "피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 권리금을 지급한 바가 없으므로 회수할 권리금이 존재하지 않고, 기간 만료 당시 구 상가임대차법이 정한 의무임대차기간 5년이 경과되어 피고에게 계약갱신요구권이 인정되지도 않았으므로, 원고는 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다"라는 취지로도 주장한다. 그러나 상가임대차법 제10조의4는 '임차인이 권리금을 지급한 바 있을 것'이나 '임차인의 계약갱신요구권 행사기간이 만료되었을 것'을 권리금 회수기회 보호의무의 예외사유로 정하고 있지 않을 뿐만 아니라, 임차인이 권리금을 지급한 바 없거나 계약갱신요구권을 행사하지 못하더라도 권리금 회수를 보장할 필요는 여전히 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 사유가 있다 하더라도 임대인인 원고는 여전히 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다고 보아야 하므로(대법원 2019. 5. 16. 선고 2017다225312, 225329 판결 참조), 원고의 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

4) 한편, 임대인이 권리금 회수 방해로 인한 손해를 배상하여야 할 경우에도 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못하는데(상가임대차법 제10조의4 제3항), 신규임차인 G가 피고에게 지급하기로 약정한 권리금 4,000만 원이 이 사건 임대차계약 종료 당시의 권리금보다 낮은 금액임을 인정할 만한 아무런 증거나 사정이 없으므로, 권리금 회수 방해로 인한 손해배상액이 피고의 주장과 같이 4,000만 원이라고 단정할 수 없다.

5) 다만 손해가 발생한 사실은 인정되나 구체적인 손해의 액수를 증명하는 것이 사안의 성질상 매우 어려운 경우에 법원은 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과에 의하여 인정되는 모든 사정을 종합하여 상당하다고 인정되는 금액을 손해배상 액수로 정할 수 있는바(민사소송법 제202조의2), ►

권리금이란 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등

유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로 지급되는 금전 등을 의미하는 점(상가임대차법 제10조의3 제1항), ▶ 피고가 G와 체결한 권리금 계약에서 이 사건 상가와 관련된 '유형의 재산적 가치'가 2,500만 원, '무형의 재산적 가치'가 1,500만 원으로 각 산정되었던 점(을 제10호증), ▶ 그런데 피고는 2024년 8월 말경 이미 이 사건 상가 내부의 영업시설·비품 등을 다 반출하여 공실 상태로 원상회복을 하였는바, G가 권리금 계약을 통하여 이전받게 될 영업시설·비품 등 '유형의 재산적 가치'가 있었다고는 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거도 없는 점, ▶ 반면, 피고는 2009년경부터 이 사건 임대차계약 종료시까지 약 15년에 걸쳐 이 사건 상가에서 지속적으로 세탁소를 운영해 왔으므로, 그 과정에서 피고가 확보한 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 '무형의 재산적 가치'는 권리금 계약에서 산정한 바와 같이 적어도 1,500만 원은 상회할 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 임대차계약 종료 당시의 권리금이 적어도 1,500만 원에 이른다고 봄이 상당하다.

6) 따라서, 원고는 피고에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상으로서 1,500만 원 및 이에 대하여 이 사건 임대차계약 종료일 다음 날(2024. 8. 31.)부터 원고가 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일(2024. 12. 5.)까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고의 나머지 본소 청구 및 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사하상익

별지