

수원지방법원 2024. 10. 16 선고 2023나76631(본소), 2023나76648(반소) 판결
[손해배상(기) · 건물명도(인도)]

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인A

소송대리인 법무법인 명도

담당변호사 정현중

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인B

소송대리인 변호사 최선희

변론 종결2024. 9. 4.

판결 선고2024. 10. 16.

제1심판결수원지방법원 2020. 4. 8. 선고 2017가단541287(본소), 2018가단556019(반소) 판결

환송전_판결수원지방법원 2021. 10. 27. 선고 2020나65074(본소), 2020나65081(반소) 판결

환송판결대법원 2023. 6. 29. 선고 2021다298690(본소), 2987006(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고(반소원고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.

피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 156,198,754원 및 이에 대하여 2017. 11. 21.부터 2024. 10. 16.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소에 관한 항소와 피고(반소원고)의 본소에 관한 나머지 항소를 모두 기각한다.

3. 소송 총비용은 본소, 반소를 통틀어 그중 50%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1) 1. 청구취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 200,000,000원 및 이에 대하여 2017. 10. 23.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 본소에 관한 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2017. 11. 21.부터 2020. 4. 8.2) 까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고

제1심판결 중 본소에 관한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다(이와 같이 선택한다).

이 유

1. 이 법원의 심판범위

가. 제1심에서 원고는 본소청구로서 피고를 상대로 권리금 회수방해를 원인으로 한 손해배상 청구를

하였고, 피고는 반소청구로서 원고를 상대로 부동산 인도청구, 부당이득반환청구, 원상회복청구를 하였다. 제1심법원은 원고의 본소청구를 일부 인용하였고, 피고의 반소청구 중 부동산 인도청구를 일부 인용하고, 나머지 반소청구를 전부 인용하였다. 이에 원고는 본소와 반소 중 원고 패소 부분에 대하여, 피고는 본소 중 피고 패소 부분에 대하여 각 항소하였다.

나. 환송 전 당심은 피고의 반소청구 중 부당이득반환청구를 일부 인용하고, 나머지 청구를 전부 인용하는 내용으로 제1심판결을 변경하였으며, 본소에 대한 원고와 피고의 항소를 기각하였다. 이에 원고는 본소와 반소 중 원고 패소 부분에 대하여, 피고는 본소 중 피고 패소 부분에 대하여 각 상고하였다.

다. 대법원은 본소에 대한 피고의 상고를 일부 받아들여, 환송 전 당심 판결 중 본소에 관한 부분을 파기하고 이 법원에 환송하였고, 원고의 반소에 대한 상고를 기각하였다.

라. 따라서 제1심판결 중 반소에 관한 부분은 환송 전 당심 판결 및 환송판결에 의해 이미 분리·확정되어 이 법원의 심판범위에서 제외되었고, 본소에 관한 부분만이 이 법원의 심판대상이 되었다.

2. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 일부 내용을 수정하거나 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유 중 '1. 기초사실' 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어와 별지를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

- 제1심 판결문 제5면 제9행의 "2020. 1. 21.까지의"를 "2020. 2. 21.까지의"로 수정한다.
- 제1심 판결문 제5면 제11 내지 12행의 '[인정근거]'부분에 '갑 제11호증의 기재, 환송 전 당심 증인 D의 증언'을 추가한다.

3. 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 일부 내용을 수정하거나 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유 중 '2. 본소청구' 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

- 제1심 판결문 제7면 제2 내지 9행 부분을 아래와 같이 수정한다.

『을 제2 내지 5호증의 각 기재에 의하면 피고가 2016. 10. 25. 화성시에

제2종근린생활시설(일반음식점) 부지조성을 목적으로 이 사건 토지 및 화성시 F 토지에 관한

개발행위허가신청을 하여 2016. 11. 21. 화성시장으로부터 허가받은 사실, 피고가 2017. 10. 13.

화성시에 이 사건 건물에 관한 건축·대수선·용도변경허가신청(증축)을 하여 2017. 11. 1.

화성시장으로부터 허가받은 사실은 인정되나, 위 인정 사실과 증거는 피고가 화성시에 허가신청 후 그

허가를 받은 내용 및 그와 관련한 자료에 불과하고, 피고가 2017. 1. 16. 원고에게 보낸 내용증명

우편(을 제6호증의 1)의 기재 내용만으로는 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약 체결 당시 공사시기

및 소요기간 등을 포함한 이 사건 건물의 구체적 재건축 계획을 고지하였다고 인정하기 부족하며,

달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.』

○ 제1심 판결문 제7면 제12행의 "오히려" 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

『원고와 이 사건 권리금계약을 체결한 D은 환송 전 당심에 증인으로 출석하여, 진정한 의사로 이 사건

권리금계약을 체결하였고 자기의 계산으로 계약금을 지급하였다는 취지로 진술하였고,』

○ 제1심 판결문 제9면 제11행부터 제10면 제11행까지를 아래와 같은 내용으로 수정한다.

『라. 손해배상의 범위

1) 관련 법리

임대인이 임차인의 권리금 회수를 방해함에 따른 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다(상가임대차법 제10조의4 제3항 단서).

한편 권리금 회수 방해로 인한 손해배상액을 산정함에 있어 영업설비 중 임차인이 회수하여 다시 사용할 수 있는 비품은 임차인이 이를 회수함으로써 그 가액 상당의 가치를 자신에게 귀속시킬 수 있었으므로, 이중배상 혹은 과잉배상을 방지하기 위하여 그 가액 상당을 손해배상액에서 제외시켜야 한다(대법원 2023. 2. 23. 선고 2018다287423, 287430 판결 등 참조).

2) 손해배상액의 산정

가) 제1심 감정인 G의 권리금 감정결과(이하 '권리금 감정결과'라 한다)에 의하면, 이 사건

임대차계약 종료일 기준 이 사건 각 부동산에 관한 권리금은 유형재산 감정평가액 173,560,000원(=

인테리어 110,960,000원 + 영업설비 등 62,600,000원), 무형재산 감정평가액 41,800,000원의
합계 215,360,000원으로 평가된 사실이 인정되고, 그중 영업설비 등의 내역 및 구입가격은 별지
표(이하 '영업설비 내역표'라 한다) 기재와 같다(2019. 11. 4. 자 권리금 감정서 제15~16면 참조).
나) 그런데 갑 제17호증, 을 제7, 8호증의 각 영상과 권리금 감정결과에 의하면, 영업설비 내역표
순번 3번(오픈 쇼케이스, 온장고 슬라이딩, 양념육 쇼케이스, 정육 슬라이딩), 6번(냉동 육절기),
7번(냉장 육절기), 8번(민서), 9번(골절기), 10번(연육기), 11번(진공 포장기)의 각 영업설비는
원고가 이를 회수하여 다시 사용함으로써 그 가액 상당의 가치를 자신에게 귀속시킬 수 있음이
인정되고, 갑 제16, 18호증의 각 기재 및 영상만으로는 이를 뒤집기에 부족하므로, 이중배상 또는
과잉배상을 방지하기 위하여 위 각 영업설비의 가액 상당은 손해배상액에서 제외하여야 한다(순번
3번의 영업설비도 원고가 이를 회수하여 다시 사용하기 곤란하다는 원고의 주장은 받아들이지
아니한다).

한편, 영업설비 내역표 순번 1, 2번의 각 냉동고는 그 규모 등에 비추어 원고가 이를 회수하기 어려운
설비라는 점에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없고(피고의 2024. 9. 3. 자 준비서면 제1면 참조), 갑
제15호증의 영상과 제1심 감정인 E의 측량감정결과(2019. 5. 14. 자 측량감정서 제15면)에 의하면,
순번 4번의 컨테이너 박스도 옥상 구조물로 천장과 함께 설치되어 있어 원고가 이를 회수하여 다시
사용함으로써 그 가치 상당액을 자신에게 귀속시킬 수 있다고 보이지 않는다(순번 4번의 컨테이너
박스의 가액 상당액도 손해배상액에서 제외하여야 한다는 피고의 주장은 받아들이지 아니한다).

따라서 영업설비 내역표 순번 1, 2번 각 냉동고 및 순번 4번 컨테이너 박스만을 영업설비 손해배상의
산정 대상으로 보아야 하고, 위 권리금 감정결과에 따른 손해배상액 산정 방법을 적용하면 위 각
영업설비의 감정평가액은 31,003,240원[= 구입가격 합계 67,880,000원(= 36,400,000원 +
19,420,000원 + 12,060,000원) × 1.14184(비용상승률) × 0.4(잔가율), 원 미만 반올림]이 된다.

다) 결국 이 사건 각 부동산에 관한 임대차 종료 당시의 권리금은 유형재산 감정평가액
141,963,240원(= 인테리어 110,960,000원 + 영업설비 등 31,003,240원), 무형재산 감정평가액
41,800,000원의 합계 183,763,240원(= 141,963,240원 + 41,800,000원)으로 인정되고, 위
금액은 이 사건 권리금계약상 신규 임차인이 지급하기로 한 권리금 200,000,000원 보다 낮은

금액이므로 상가임대차법 제10조의4 제3항에 따라 원고의 손해액은 183,763,240원으로 보아야 한다.

라) 위 권리금 감정결과에 따른 손해액 산정에 대하여 피고는, ① 이 사건 권리금 감정은 구체적 증빙자료나 현장 확인 등의 절차를 제대로 준수하지 않고 이루어진 것이고, ② 이 사건 건물의 유형재산 중 벽체 및 천정 등에 관한 인테리어 공사 부분은 피고가 위 건물을 재건축할 경우 아무런 가치가 없게 되므로 권리금에 반영되어서는 안되고, 위 공사 부분의 감정평가액 110,960,000원은 원고의 일방적 주장에 따라 책정된 금액으로서 적정하다고 할 수 없으며, ③ 이 사건 건물에 관하여 원고가 피고 동의 없이 불법적으로 설치한 가설물[제1심판결 별지 제1도면(이하 '별지 제1도면'이라 한다) 표시 '가', '나', '다' 부분] 등에 대한 평가액은 공제되어야 하고, ④ 유형재산 중 냉장, 냉동고 등 영업설비는 이 사건 권리금계약 체결 시 다음 임차인인 D에게 소유권을 넘겨주어야 하는 물건임에도 권리금계약이 체결되지 않아 그 소유권이 원고에게 남아있으므로 그 평가액 6,260만 원은 손해액에서 공제하여야 한다는 등으로 다툰다.

그러나 감정인의 감정결과에 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는데(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 등 참조), 앞서 든 증거들과 환송 전 당심의 감정인 G에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 임대인인 피고가 향후 이 사건 건물을 재건축할 의사가 있다는 사정만으로 권리금계약 체결 당시의 건물 인테리어에 아무런 사용가치가 없다고 볼 수는 없는 점, ② 별지 제1도면 표시 '가', '나', '다' 부분 각 시설물이 피고의 동의 없이 원고가 불법적으로 설치하였다고 볼 객관적 자료가 없는 점, ③ 별지 제1도면 표시 '가', '나', '다' 부분 각 시설물 및 냉장, 냉동고 등의 영업설비는 원고와 권리금계약을 체결하고 이 사건 건물에서 축산물 도·소매업을 영위하고자 하는 사람에게 그 사용가치가 높을 것이므로 원칙적으로 권리금 평가 대상에 포함되는 것이 타당한 점, ④ 달리 위 감정인의 감정방법 등이 거래 통념 내지 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 볼 만한 객관적인 자료는 없는 점 등에 비추어 보면, 영업설비 중 원고가 이를 회수하여 다시 사용할 수 있는 비품의 가액 상당을 감정평가액에서 제외하는 것 외에 권리금 감정결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 손해배상액의 감액

권리금 회수 방해로 인한 손해배상의 경우에도 손해의 공평한 부담이라는 손해배상법의 기본이념이 적용되어 공평의 원칙에 따라 손해배상책임을 제한할 수 있다고 할 것인바, 다음과 같은 각 사정, 즉

① 원고가 이 사건 건물에서 5년 이상 영업해 오면서 투하한 자본 및 영업의 시장가치 등을 회수할 기회가 있었던 것으로 보이는 점, ② 상가임대차법상 권리금 보호 조항은 원고와 피고가 최초 임대차계약을 체결한 이후인 2015. 5. 13. 신설·시행되어 피고로서는 원고에게 최초 임대할 당시 예상하지 못한 부담을 갖게 된 점 등을 고려하면 피고의 책임 범위를 85%로 제한함이 상당하다.

마. 소결론

따라서 피고는 원고에게 156,198,754원(= 183,763,240원 × 0.85) 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2017. 11. 21.부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 10. 16.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[권리금 회수 방해로 인한 손해배상채권은, 상가임대차법 제10조의4 신설 경위나 상가임대차법 제10조의4 제3항 제2문, 상가임대차법 제10조의4 제4항 규정 등에 비추어 볼 때, 민법상 불법행위 채권이 아니라 상가임대차법 제10조의4 제1항, 제3항에 의한 법정책임에 해당한다고 할 것이므로, 민법 제387조 제2항에 따라 피고가 원고로부터 이행청구를 받은 날(이 사건 소장 부분 송달일) 다음 날부터 지체책임이 발생한다].』

4. 결론

원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 본소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여, 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 위에서 인정한 금액을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각하며, 원고의 본소에 관한 항소와 피고의 본소에 관한 나머지 항소는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장판사김순한

판사조정민

판사조현준

별지

1) 아래에서 보는 바와 같이 반소에 관한 부분은 분리·확정되어 이 법원의 심판대상에서 제외되었으므로, 본소에 관한 부분만을 기재한다.

2) 원고 항소장의 항소취지 중 "2017. 4. 8."은 "2020. 4. 8."의 오기임이 명백하므로 위와 같이 정정한다.