

서울서부지방법원 2019. 10. 17 선고 2018가단219669(본소), 2018가단233276(반소) 판결
[건물명도(인도) · 부속물매수 청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 이현 담당변호사 임동권, 강동훈, 김수현

소송복대리인 법무법인 지우 담당변호사 김현이

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 도담 담당변호사 이은종, 박현정

변론 종결 2019. 9. 26.

판결 선고 2019. 10. 17.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 30,000,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 '부동산 목록' 기재 부동산 중 1층 전체(주차장 67.25㎡, 근린생활시설 43.35㎡)를 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 이 사건 임대차계약 체결 등

1) 원고는 2013. 3. 1. 피고와 별지 '부동산 목록' 기재 부동산 중 1층 전체(주차장67.25㎡, 근린생활시설 43.35㎡, 이하 '이 사건 상가'라고 한다)에 관하여 보증금 3,000만 원, 차임 월 165만 원, 기간 2015. 3. 21.까지(24개월)로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 피고는 그 무렵 이 사건 상가 중 주차장 출입구에 벽을 설치하고 주차선을 지우는 등으로 주차장을 영업시설로 개조한 다음 'C'이라는 상호로 일반음식점을 운영하여 왔다.

나. 원고의 임대차계약 종료 통지

원고와 피고는 2015. 3.경 차임을 월 180만 원으로 인상하였다. 이후 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 오다가 원고가 2018. 1. 30.경 피고에게 이 사건 임대차계약을 더 이상 유지할 의사가 없다면서 2018. 3. 21.자로 위 임대차계약이 종료되므로 이 사건 상가를 인도하여 달라는 내용의 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2018. 3. 21. 기간만으로 종료되었다고 할 것인바, 피고는 원고에게 이 사건 상가를 인도할 의무가 있다.

나아가 피고의 이 사건 상가 인도 의무는 원고의 임대차보증금반환의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 피고는 원고로부터 임대차보증금 3,000만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 위 상가를 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장 내용

피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 종료 이전 권리양수도계약을 체결하기 위해 신규 임대차계약 조건을 문의하였는데, 원고는 주차장 면적을 영업공간에서 제외하고 보증금 4,000만 원 및 월세 220만 원을 제시하였다. 이는 기존 임차 면적대비 차임이 m²당 16,274원(180만 원/110.6m²)이었던 반면, 신규 임차 면적대비 차임이 m²당 50,749원(220만 원/43.35m²)으로 약 3배 이상 차임을 증액한 것일 뿐만 아니라 주변시세에 비하여 현저히 높은 금액을 요구한 것으로 피고가 신규임차인으로부터 권리금을 지급받는 것을 방해한 행위에 해당하므로, 이로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 판단

상가건물 임대차보호법 관련 규정의 내용과 입법취지에 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 경우에까지 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 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 거절행위에 해당한다고 보아야 한다. 따라서 임차인은 같은 조 제3항에 따라 임대인에게 권리금회수방해로 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 언행의 태도, 이를 둘러싼 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다(대법원 2019. 7. 4. 선고 2018다284226 판결 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 피고에게 이 사건 상가 중 주차장 부분을 적법하게 활용하는 것을 조건으로 보증금 4,000만 원 및 월세 220만 원에 신규 임대차계약을 체결하기를 원한다고 이야기한 사실이 인정된다.

그러나 한편, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고는 이 사건 상가건물의 임대차보증금과 차임이 원고가 파악한 주변 시세보다 낮다는 점을 고지하면서 원고가 파악한 주변 시세에 맞추어 신규임차인과 임대차계약 주선을 요구한 것으로 보일뿐 피고에게 신규임차인과의 임대차계약을 확정적으로 거절하는 의사표시를 하였다고 보기는 어려운 점, ② 감정인 D의 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 상가의 월 차임은 보증금 없이 130만 원($= 1,560\text{만 원} \times 1/12$)이어서 원고가 요구하는 차임이 높은 것으로 보이거나, 위 감정촉탁결과에는 이 사건 상가 중 주차장 부분이 제외된 차임일 뿐만 아니라 피고가 원고에게 실제로 임대차계약을 체결할 의사를 가지고 있는 신규임차인을 소개한 바 없어서 원고가 신규임차인과 임대조건에 관하여 협의할 기회가 없었음에 비추어 보면, 원고가 요구한 차임이 주변 상가건물의 차임에 비추어 현저히 고액의 차임이라고 단정하기 어려운 점, ③ 피고는 기존 임차 면적대비 차임이 m²당 16,274원(180만 원/110.6m²)이었던 반면, 신규 임차 면적대비 차임이 m²당 50,749원(220만 원/43.35m²)으로 약 3배 이상 차임을 증액한 것이라고 주장하나, 이는 이 사건상가 중 주차장 부분을 임차목적물에서 제외한 결과이고, 신규임차인이 위 주차장 부분을 독점적으로 적법하게 사용하는 것을 조건으로 임대차 목적물에 포함시키는 것도 가능하다고 할 것이어서 위와 같은 면적대비 차임의 차이가 반드시 발생한다고 보기는 어려우며, 그렇지 않다고

하더라도 이 사건 상가 중 주차장과 근린생활시설의 가치는 상당한 차이가 있는데 단순한 면적대비 차임을 비교하는 것이 합리적이라고 보기 어려운 점, ④ 임차인의 권리금 회수기회 보호는 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 주변 시세에 따른 합리적인 보증금과 차임을 조건으로 임대차계약을 체결할 수 있는 것과 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 있는 것을 전제로 하는데, 피고가 상가건물 임대차보호법에 따른 정보 제공의무를 이행하지않는 상황에서 원고가 자신이 파악한 주변 시세에 따른 임대차보증금과 월 차임을 조건으로 신규임차인을 주선하도록 요구하는 것은 정당한 권리행사라고 보이기도 하는 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 사실만으로 원고가 피고에게 증액된 임대차보증금 및차임을 기준으로 신규임차인과의 임대차계약 주선을 요구하였더라도 이를 두고 피고의 권리금 회수를 방해하는 행위라고 인정하기 부족하고, 달리 원고가 피고의 권리금 회수를 방해하였음을 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박현숙

별지

부동산 목록

1. 건물의 표시

서울 마포구 ,

[도로명주소] 서울특별시 마포구

철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 4층 근린생활시설 및 다가구용 단독주택(5가구)

1층 67.25㎡(주차장)

1층 43.35㎡(근린생활시설)

2층 93.10㎡(주택2가구)

3층 93.10㎡(주택2가구)

4층 84.72㎡(주택1가구)

지층 129.60㎡(교회)

