

서울고등법원 2021. 10. 28 선고 2021나2021195(본소), 2021나2021201(반소) 판결 [임료
청구의 소 · 보증금반환]

전 문

원고(반소피고), 항소인

1. A
2. B
3. C

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 강남 담당변호사 강민

피고(반소원고), 피항소인

D

소송대리인 법무법인 서인 담당변호사 강윤영

변 론 종 결 2021. 10. 14.

판 결 선 고 2021. 10. 28.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2021. 5. 21. 선고 2020가합530804(본소), 575296(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다) A, B에게 각 103,444,448원, 원고 C에게 206,888,896원을 각 지급하라.

나. 반소

원고들은 공동하여 피고에게 335,600,000원 및 이에 대하여 2019. 3. 31.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결의 반소에 대한 부분 중 원고들에 대하여 피고에게 146,222,208원을 초과하여 지급을 명한 원고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소 청구를 기각한다[원고들은 제1심판결의 본소에 대한 부분(원고들 청구 기각)에 대하여는 항소하지 아니하였다].

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 추가하는 외에는 제1심판결의 이유(‘3. 본소 청구에 관한 판단’ 제외)와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 7쪽 2행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

“이 사건 임대인들 중 G이 피고를 상대로 제기한 건물명도(인도) 청구사건에서 본인 겸 이 사건 임대인들의 대리인인 G과 피고 사이에 피고가 2019. 3. 31.까지 이 사건 점포를 H에 인도함으로써 이 사건 임대차계약을 해지하고 위 인도로 이 사건 임대인들에 대한 이 사건 점포의 인도에 갈음하기로 하는 내용의 묵시적 합의가 이루어졌다고 봄이 타당하다는 이유로, 피고의 3기 이상 차임 연체 등을 이유로 한 이 사건 임대인들의 해지 의사표시로 2019. 5. 10.경 이 사건 임대차계약이

해지되었음을 전제로 한 G의 청구를 기각하는 내용의 판결이 선고, 확정되었다(서울중앙지방법원 2020. 2. 14. 선고 2019가합542061, 542078호, 서울고등법원 2021. 5. 11. 선고 2020나2011719, 2011726호, 대법원 2021. 9. 30. 선고 2021다239363, 239370호).”

○ 제1심판결 7쪽 3, 4행의 “[인정 근거]”에 “을 제16, 17호증”을 추가한다.

○ 제1심판결 10쪽 13행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

“[원고들은, 이 사건 합의서 내용에 이 사건 임대인들이 동의하는 의사였다면 당연히 이 사건 임대인들, 피고 및 H 3자 사이의 합의서가 작성되었어야 한다는 취지의 주장을 한다. 그러나 앞에서 본 바와 같이 본인 겸 이 사건 임대인들의 대리인인 G은 H로부터 이 사건 합의서를 전달받는 방법으로 피고와 H 사이의 합의 내용(피고는 2019. 3. 31.까지 H에 이 사건 점포를 인도하고 같은 날자로 이 사건 임대차계약을 종료하며, 같은 날 H는 이 사건 임대인들과 임대차계약을 체결하고 2019. 4. 1.부터 임대차계약기간을 개시하여 이 사건 점포를 점유, 사용하기로 한다)을 확인하였고, 이에 대한 이의 없이 오히려 위 합의 내용을 기초로 H에 이 사건 임대차계약 초안(임대차계약기간은 2019. 4. 1.부터 개시하는 것으로 기재되어 있다)을 보낸 점, 이 사건 합의서에 의할 때 피고는 H에 대한 이 사건 점포의 인도 의무 등을 위반하는 경우 위약벌로 5억 원을 지급하기로 하였는데, 이는 이 사건 임대인들의 경우 새 임차인인 H와의 임대차계약기간을 2019. 4. 1.부터 개시하여 그때부터 H가 차임 지급 등 임차인으로서의 의무를 부담하는 것으로 하되, 피고의 이 사건 점포 인도 등에 관하여는 이 사건 임대인들과는 무관하게 H가 전적으로 책임을 지기로 하는 전제에서 이루어진 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대인들, 피고 및 H 3자 사이의 합의서가 작성되지 않았다고 하더라도, 이 사건 임대차계약의 해지 및 이 사건 점포의 인도에 관하여는 본인 겸 이 사건 임대인들의 대리인인 G도 동의하였다고 봄이 타당하다]”

○ 제1심판결 11쪽 16행 다음에 아래와 같은 내용을 추가한다.

“[원고들은, 임대인이 신규 임대차계약을 확정적으로 체결하기 이전에 기존 임대차계약의 해지에 동의하는 것은 매우 이례적이라는 취지의 주장을 한다. 그러나 앞에서 본 바와 같은 차임을 연체하고 있던 피고(H의 가맹사업자)의 이 사건 임대차계약 해지 및 H와의 신규 임대차계약 체결 등에 관한 제안 및 주선 경위, 본인 겸 이 사건 임대인들의 대리인인 G과 H 사이의 신규 임대차계약의 계약조건

등에 관한 협의 및 결렬 경위, 피고와 H 사이의 이 사건 합의서 작성 및 이행 경위 등에 비추어 보면, 이 사건 임대인들과 H 사이에 신규 임대차계약서가 작성되지 않았다고 하더라도, 이 사건 임대차계약의 해지 및 이 사건 점포의 인도에 관한 본인 겸 이 사건 임대인들의 대리인인 G의 동의가 이례적이라고 볼 수는 없다”

2. 결론

피고의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결의 반소에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하다. 따라서 원고들의 항소는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 홍승면, 판사 이재신, 판사 김영현