

서울동부지방법원

제 2 민 사 부

판 결

사 건 2017나30394(본소) 임대차보증금 반환 등 청구의 소
2017나30400(반소) 건물명도 등

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 법무법인 밝음

담당변호사 송명섭

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 변호사 정성태

제 1 심 판 결 서울동부지방법원 2017. 11. 29. 선고 2016가단115174(본소),
2016가단40393(반소) 판결

변 론 종 결 2019. 3. 29.

판 결 선 고 2019. 5. 10.

주 문

1. 이 법원에서 감축된 반소 청구를 포함하여 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

- (1) 15,000,000원 및 이에 대하여 2017. 1. 7.부터 2017. 11. 29.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- (2) 10,000,000원 및 이에 대하여 2016. 5. 27.부터 2019. 5. 10.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- (3) 원고(반소피고)로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 20,000,000원을 지급하라.

나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 20,000,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

다. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 가.항 및 나.항은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 54,020,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게, 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 7,700,000원 및 이에 대하

여 2018. 7. 15.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 1,400,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 당심에서 인도를 구하는 부동산의 범위와 금원 지급 청구를 감축하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각한다. 반소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다(피고의 반소 청구취지 감축에 따라 반소에 관한 항소취지도 그 범위 내에서 감축되었다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2011. 7. 27. 피고와 서울 송파구 C빌딩(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 1층(별지 목록 기재 부동산과 같다)에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 월 차임 1,500,000원, 임대차기간 2011. 9. 15.부터 2013. 9. 14.까지로 정하여, 이 사건 건물 지하층에 관하여 임대차보증금 15,000,000원, 월 차임 1,000,000원, 임대차기간 2011. 9. 15.부터 2013. 9. 14.까지로 정하여 각 임대차계약을 체결하였고, 그 무렵 피고로부터 이 사건 건물 1층 및 지하층을 인도받아 커피숍을 운영하기 시작하였다.

나. 그 후 위 각 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 오던 중, 원고와 피고는 2014. 10. 28. 이 사건 건물 1층에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 월 차임 1,400,000원, 임대차기간 2014. 11. 15.부터 2016. 5. 14.까지로, 이 사건 건물 지하층에 관하여 임대차보증금 15,000,000원, 월 차임 900,000원, 임대차기간 2014. 11. 15.부터 2016. 5. 14.까지로 각 정하고 계약만료시 각 층에 대한 원상복구를 하여 인도하기로 하는 각 임대

차계약을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 각 임대차계약 만료일인 2016. 5. 14.경 이 사건 건물 1층 및 지하층에 시설 및 집기 일부를 남겨둔 채 퇴거하였으며 2017. 1. 6.경 이 사건 건물 지하층의 원상복구를 마치고, 그 무렵 원고에게 위 지하층을 인도하였으나, 이 사건 건물 1층에는 현재 원고의 시설 및 집기가 그대로 남아 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3, 12 내지 16, 18, 19호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 임대차보증금 반환청구

(1) 이 사건 건물 지하층의 임대차보증금

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 건물 지하층의 임대차보증금 15,000,000원 및 이에 대하여 인도일 다음날인 2017. 1. 7.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 제1심판결 선고일인 2017. 11. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 이 사건 건물 1층의 임대차보증금

이 사건 건물 1층에 대한 임대차계약이 2016. 5. 14. 기간만료로 종료하였음은 앞서 본 바와 같으나, 원고는 위에서 본 바와 같이 이 사건 건물 1층을 점유하고 있고 임대인의 임대차보증금반환의무는 임차인의 임대차목적물반환의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 피고는 원고로부터 이 사건 건물 1층을 인도받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물 1층의 임대차보증금 20,000,000원을 지급할 의무가 있다.

(3) 피고는 임대차보증금 35,000,000원을 변제공탁하였다고 주장한다. 피고가 2016. 12. 22. 피공탁자를 원고로, 수령거절을 공탁원인사실로 하여 35,000,000원을 공탁(서울중앙지방법원 2016금제29786호)한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 을 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 임대차목적물의 원상회복 및 2016. 5. 15. 이후의 연체차임 정산을 반대급부로 하여 공탁한 사실이 인정되므로, 위 공탁을 본래의 채무내용에 좇은 변제라고 할 수 없다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 권리금 회수 방해로 인한 손해배상청구

[관계법령]

■ 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것)

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)

① 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 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

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.

갑 제7호증의 3의 기재, 제1심 증인 D의 증언, 제1심 감정인 F의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2016. 2. 15. D과 이 사건 건물 1층에 대한 권리금으로 43,000,000원을 지급하는 내용의 권리금약정을 체결하기로 하고, 원고에게 D을 새로운 임차인으로 주선했으나, 피고가 이 사건 건물 1층과 지하층을 함께 임차하지 않으면 임대하지 않겠다고 하면서 임대차계약체결을 거절한 사실, 이 사건 각 임대차계

약의 종료일인 2016. 5. 14. 현재 이 사건 건물 1층에 대한 적정 권리금은 영업시설 및 비품 등 합계 12,320,000원, 무형재산 6,700,000원 합계 19,020,000원인 사실이 인정된다.

다만, 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의 경우에도 손해의 공평한 부담이라는 손해배상법의 기본 이념이 적용되어 공평의 원칙에 따라 손해배상책임을 제한할 수 있는바, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고는 2011. 9.경부터 이 사건 건물에서 비교적 오랜 시간 동안 영업을 하였던 점, 원고와 피고 사이의 분쟁 경과 및 원고가 새로운 임차인 주선에 적극적이지 않았던 점 등 제반 사정에 비추어 보면, 피고가 원고에게 배상하여야 할 손해액을 10,000,000원으로 제한함이 상당하다.

따라서 피고는 원고에게 권리금 회수방해로 인한 손해배상으로 10,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날인 2016. 5. 27.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2019. 5. 10.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 차임 상당 부당이득반환 내지 손해배상청구

(1) 피고의 주장

원고가 피고에게 2016. 5. 15.부터 2016. 12. 14.까지의 이 사건 건물 지하 1층 월 차임 6,300,000원, 2016. 5. 15.부터 2018. 7. 14.까지의 이 사건 건물 1층 월 차임 36,400,000원, 합계 42,700,000원을 미지급하였으므로 이 사건 건물 1층 및 지하층의

임대차보증금 35,000,000원을 공제한 7,700,000원과 2018. 7. 15.부터 이 사건 건물 1층의 인도완료일까지 월 1,400,000원의 비율로 계산한 차임 상당을 부당이득 또는 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

(2) 판단

임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대차계약 종료 후에도 임차인이 동시이행의 항변권을 행사하여 임차건물을 계속 점유하여 온 것이라면, 임차인의 건물에 대한 점유는 불법점유라고 할 수 없어 손해배상의무가 없다. 또한 임차인이 임대차계약 해지 후 임대차목적물을 계속 점유하였으나, 이를 본래 임대차계약상 목적에 따라 사용·수익하지 않아 실질적인 이득을 얻지 않은 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 않으며, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임대차목적물을 사용·수익하지 못하였거나 임차인의 시설물을 반출하지 아니하였더라도 마찬가지이다.

원고가 2016. 5. 14.경 이후 이 사건 건물 1층 및 지하층에서 퇴거하여 더 이상 영업을 하지 않았고, 피고가 35,000,000원을 공탁한 것을 본래의 채무내용에 좇은 변제라고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 원고에 대한 2016. 5. 15. 이후의 월차임 상당의 부당이득청구 내지 손해배상청구는 모두 이유 없다.

나. 건물 인도청구

이 사건 건물 1층에 대한 임대차계약이 2016. 5. 14. 기간만으로 종료하였음은 앞서 본 바와 같으나, 원고가 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물 1층을 점유하고 있고, 임차인의 임대차목적물반환의무는 임대인의 임대차보증금반환의무와 동시이행의 관계에 있으

므로, 원고는 피고로부터 이 사건 건물 1층의 임대차보증금 20,000,000원을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 건물 1층을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구 및 피고의 반소청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구 및 나머지 반소청구는 이유 없어 각 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 이 법원에서 감축된 피고의 반소청구를 포함하여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장	판사	임태혁
-----	----	-----

	판사	윤이나
--	----	-----

	판사	유지현
--	----	-----

별지

목 록

건물의 표시

서울 송파구 C빌딩

철근콘크리트구조

(철근)콘크리트평스라브지붕 7층

제2종근린생활시설 및 단독주택, 제1종 근린생활시설

지하1층 102.28㎡

1층 54.29㎡

1층 19.95㎡

2층 91.36㎡

3층 91.36㎡

4층 91.36㎡

5층 92.02㎡

6층 83.46㎡

7층 57.02㎡

옥탑1층 11.31㎡ 중 1층 54.29㎡. 끝.