

서울중앙지방법원 2024. 6. 21 선고 2023가단5245815 판결 [보증금 등 반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 고재현

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 다일

담당변호사 박정호

변 론 종 결 2024. 5. 24.

판 결 선 고 2024. 6. 21.

주 문

1. 피고 B은 원고로부터 성남시 분당구 D 대 1,350.4㎡ 지상 5층, 지하 2층 철근콘크리트조 건물 중 제1층 E호 39.84㎡를 인도받음과 동시에 원고에게 216,166,667원을 지급하라.
2. 피고 C는 원고에게 130,000,000원 및 이에 대하여 2024. 4. 19.부터 2024. 6. 21.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고 B은 원고로부터 주문 제1항 기재 건물을 인도받음과 동시에 원고에게 218,000,000원을 지급하라. 피고들은 공동하여 원고에게 203,725,500원 및 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2022. 5. 31. 피고 B과 사이에 성남시 분당구 D 지상 건물 중 제1층 E호 39.84㎡(이하 ‘이 사건 약국’이라 한다)를 임대차보증금 2억 원, 월 차임 500만 원(부가가치세 및 관리비 포함)으로 정하여 임차하는 계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 피고 B은 이 사건 임대차계약에서 아래와 같이 약정하였다.

- 용도, 임대할 부분: 약국
- 임대기간 2022. 10. 1. ~ 2024. 9. 30.(이후 2022. 11. 15.부터 2024. 11. 14.까지로 변경됨)
- 특약사항
 - 임차료는 진료개시일로부터 적용한다.
 - 임대인은 임차인이 본 상가건물 내에서 약국을 독점 운영할 수 있도록 관리규약 변경 등 필요한 조치를 취한다. 단, 타 소유주가 관리규약 등을 위반하여 무단으로 약국을 영업하는 경우는 임대인이 책임지지 않는다.

다. 이 사건 임대차계약은 피고 B의 모친인 피고 C가 피고 B을 대리하여 체결하였다. 피고 B의 부친이자 피고 C의 남편 F은 이 사건 약국 건물의 2층~5층에서 ‘G 병원’(이하 ‘이 사건 병원’이라 한다)을 운영한 원장이고, 피고 C는 이 사건 병원의 이사장 직함을 가지고 있었다.

라. 원고는 이 사건 약국의 권리금 명목으로 피고 C에게, 2022. 6. 2. 5천만 원, 2022. 9. 1. 9천만

원 합계 1억 4천만 원을 지급하였다.

마. 이 사건 병원은 개원이 지연되다가 2023. 3.경 진료를 개시하였고, 2023. 5. 9.경 갑자기 경영난을 이유로 폐원하였다.

바. 원고는 2023. 5. 18. 피고 B에게 ‘2023. 6. 18.까지 채무불이행 사항이 회복되지 않는다면, 2023. 6. 18.자로 이 사건 임대차계약이 별도의 통지 없이 해제된다’는 내용의 내용증명 우편을 보냈고, 이는 2023. 5. 19. 위 피고에게 도달하였다. 이에 피고 B은 이 사건 임대차계약상 이 사건 병원 운영 의무를 부담한다고 볼 수 없어 채무불이행이라는 주장은 부당하다는 취지의 답변을 하였다.

사. 원고는 2023. 6. 30. 이 사건 약국을 폐업하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑2, 갑6, 7, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구

가. 이 사건 임대차계약의 해지 및 피고 B의 임대차보증금 반환 의무

1) 앞서 든 각 증거 및 갑제1호증의 1 내지 10, 갑3, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 피고 B은 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 임대차목적물을 용도(약국)에 맞게 사용할 수 있도록 제공할 의무의 내용으로 이 사건 약국 건물에서 적어도 상당한 기간 동안 이 사건 병원을 개설, 운영하도록 할 의무가 있다 할 것이다.

○ 이 사건 임대차계약상 목적물의 용도 및 임대할 부분을 약국으로 명시하였다.○ 이 사건 병원의 원장 F은 피고 B의 부친이자 피고 C의 남편이고, 피고 C는 이 사건 병원의 이사장 직함을 가지고 있었다. 또한 피고 C는 이 사건 약국 건물 2층 내지 4층 일부 호실의 구분소유자이고, 2층 내지 5층의 나머지 부분은 F 및 피고 C의 아들 H가 소유하고 있다.

○ 원고는 컨설팅 업체로부터 “정형외과 원장 자가건물로서 안전성이 확보되는 약국이고, 진료과는 정형외과, 내과, 가정의학과, 피부 성형외과로서 현재 인테리어 공사중으로 2022. 9.경 74개 병상 규모의 병원이 개원한다”는 내용의 소개를 받아 이 사건 약국을 임차하였으며, 이 사건

임대차계약에서 임대인은 임차인이 본 상가건물 내에서 약국을 독점 운영할 수 있도록 관리규약 변경 등 필요한 조치를 하기로 특약하였다.

○ 이 사건 임대차계약은 이 사건 병원이 해당 건물에서 영업하는 것을 전제로 임대차계약상의 보증금 및 차임 액수, 차임의 지급시기 및 권리금 액수 등이 결정되었고, 원고의 차임은 이 사건 병원의 진료 개시일부터 지급하기로 약정하였다. 이 사건 약국의 매출은 해당 건물에 병원이 개원하고 있느냐에 큰 영향을 받을 뿐만 아니라, 이 사건 병원이 폐업한 상황에서는 이 사건 약국의 실질적인 독점 운영이 보장된다고 볼 수 없다.

○ 피고 C는 이 사건 병원이 폐업할 무렵 원고와 사이에 이 사건 임대차계약상의 차임 감액 및 유지 등에 관하여 논의를 하면서 ‘경영난으로 이 사건 병원을 폐업하였으나 우리 금방 쓰러지지 않으니 조금만 기다려 달라’는 취지의, 피고들은 ‘저희가 차후에 병원을 재개할 때까지 기다려 달라’는 취지의 말을 하였다.

2) 그런데 이 사건 병원은 2023. 3.부터 진료를 개시하였다가 3개월도 지나지 않아 2023. 5. 9.경 폐업한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약은 피고 B의 채무불이행을 원인으로 한 원고의 해지 의사표시가 표시된 2023. 6. 18.경 해지되었다. 따라서 피고 B은 원고에게 임대차보증금 2억 원을 반환할 의무가 있다.

나. 권리금 상당 손해배상청구

원고는, 피고 B의 위와 같은 채무불이행으로 이 사건 임대차계약이 해지되었고, 이로 인하여 피고 C에게 지급한 권리금을 회수할 수 없는 손해를 입게 되었으므로 피고 B은 위 권리금 1억 4천만 원 상당의 손해를 배상할 책임이 있다고 주장한다.

살피건대, 뒤에서 보는 바와 같이(뒤 3의 나.항) 원고는 피고 C로부터 위 권리금 중 상당하다고 인정되는 일부금을 반환받을 권리가 있으므로, 원고에게 위 권리금을 회수할 수 없는 손해가 발생하였다고는 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고의 위 주장은 이유 없다. 그 외에 원고는, 이 사건 임대차계약이 해지됨으로 인하여 원고가 이 사건 약국에 투입한 시설권리금 63,725,000원 상당을 회수하지 못하는 손해를 입었으므로 이를 배상하여야 한다고도 주장하나,

갑8호증의 1 내지 4의 각 기재만으로 원고가 이 사건 약국 인테리어 및 냉난방시설 비용으로 63,725,000원을 지출하였다거나 이 사건 임대차계약이 해지되지 않았더라면 위 시설비 상당의 권리금을 회수할 수 있었던 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 초과지급 차임 상당의 부당이득반환 청구

다툼 없는 사실, 갑9호증의 1 내지 3, 갑12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 병원이 다시 개원할 경우를 대비하여 피고 B에게 이 사건 임대차계약이 해지된 2023. 6. 19. 이후 3개월간인 2023. 6. 27. 800만 원, 2023. 7. 27. 500만 원, 2023. 8. 27. 500만 원 합계 1,800만 원의 차임을 지급한 사실1), 원고는 2023. 6. 30. 이 사건 약국을 폐업한 사실을 인정할 수 있는바, 원고가 2023. 7. 1.부터 이 사건 약국을 사용수익하였다는 점에 관하여 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고 B은 법률상 원인 없이 위 1,800만 원 중 이 사건 임대차계약이 종료된 다음날인 2023. 6. 20.부터 2023. 6. 30.까지의 기간 동안의 차임 상당 부당이득액 1,833,333원(= 5,000,000원 × 11일/30일, 원 미만 버림)을 제외한 16,166,667원(= 18,000,000원 - 1,833,333원) 상당의 이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입게 하였다 할 것이다. 따라서 피고 B은 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 약국을 인도받음과 동시에 원고에게 위 16,166,667원을 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 이를 초과하는 원고의 청구는 이유 없다.

라. 소결론

피고 B은 원고가 구하는 바에 따라, 원고로부터 이 사건 약국을 인도받음과 동시에 원고에게 216,166,667원(= 200,000,000원 + 16,166,667원)을 반환할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구

가. 권리금계약의 당사자

앞서 든 각 증거 및 갑4호증의 1, 2, 갑5의 2, 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는

다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 원고와 사이에 권리금계약을 체결한 당사자는 피고 B이 아닌 피고 C라 할 것이다(이하 원고와 피고 C 사이에 체결된 권리금계약을 ‘이 사건 권리금계약’이라 한다).

○ 이 사건 임대차계약은 피고 B의 모친인 피고 C가 캐나다에 거주중인 피고 B를 대리하여 체결하였는데, 임대차계약서 작성된 계약서 앞면에는 피고 B의 금융기관 계좌번호가, 뒷면에는 피고 C의 금융기관 계좌번호가 각 기재되어 있었고, 원고는 임대차보증금은 피고 B의 위 계좌로, 권리금은 피고 C의 위 계좌로 구분하여 입금하였다.

○ 이 사건 임대차계약 체결 당시 종전 임차인이 존재하지 않는 상태였다. 원고는 컨설팅 업체로부터 같은 건물에 조만간 이 사건 병원이 개원한다는 소개를 받아 이 사건 임대차계약을 체결하였으며, 위 계약에서 임대인인 피고 B은 원고가 본 상가건물 내에서 약국을 독점 운영할 수 있도록 필요한 조치를 하기로 특약하였고, 피고 피고 C는 이 사건 약국 건물 2층 내지 4층 일부 호실의 구분소유자이면서 이 사건 병원의 이사장 직함을 가지고 있었다.

○ 피고 C는 이 사건 병원이 폐업할 무렵 원고와 사이에 이 사건 임대차계약상의 차임 감액 및 유지 등에 관하여 논의를 하면서 ‘경영난으로 이 사건 병원을 폐업하였으나 우리 금방 쓰러지지 않으니 조금만 기다려 달라’는 취지의, 피고들은 ‘저희가 차후에 병원을 재개할 때까지 기다려 달라’는 취지의 말을 하였음은 앞서 인정한 바와 같다.

나. 권리금 반환의무

1) 관련 법리

상가건물 임대차보호법 제10조의3 제1항은 ‘권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.’고 규정한다.

권리금이 임차인으로부터 임대인에게 지급된 경우에, 그 유형·무형의 재산적 가치의 양수 또는 약정기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니하며,

다만 임차인은 당초의 임대차에서 반대되는 약정이 없는 한 임차권의 양도 또는 전대차의 기회에 부수하여 자신도 그 재산적 가치를 다른 사람에게 양도 또는 이용케 함으로써 권리금 상당액을 회수할 수 있을 것이고, 따라서 임대인이 그 임대차의 종료에 즈음하여 그 재산적 가치를 도로 양수한다든지 권리금 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속시켜 그 가치를 이용케 하기로 약정하였음에도 임대인의 사정으로 중도 해지됨으로써 약정기간 동안의 그 재산적 가치를 이용케 해주지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있을 때에만 임대인은 그 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 진다고 할 것이다(대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다59050 판결 등 참조). 그 경우 임대인이 반환의무를 부담하는 권리금의 범위는, 지급된 권리금을 경과기간과 잔존기간에 대응하는 것으로 나누어, 임대인은 임차인으로부터 수령한 권리금 중 임대차계약이 종료될 때까지의 기간에 대응하는 부분을 공제한 잔존기간에 대응하는 부분만을 반환할 의무를 부담한다고 봄이 공평의 원칙에 합치된다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다85164 판결 참조).

한편 권리금계약은 임대차계약이나 임차권양도계약 등에 수반되어 체결되지만 임대차계약 등과는 별개의 계약이다. 다만 여러 개의 계약이 체결된 경우에 그 계약 전부가 하나의 계약인 것과 같은 불가분의 관계에 있는 것인지는 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 인정한 바와 같은 계약체결의 경위와 목적 및 당사자의 의사 등을 종합적으로 고려할 때 이 사건 권리금계약은 이 사건 임대차계약에 수반하여 체결된 불가분의 관계에 있다고 볼 것인 점에 비추어 보면, 권리금이 임대인에게 지급된 경우에 관한 위 법리는 이 사건 권리금계약에도 적용된다고 봄이 상당하다.

또한 원고가 이 사건 임대차계약 체결에 수반하여 피고 C에게 이 사건 약국의 권리금 명목으로 1억 4천만 원을 지급한 사실, 당시 종전 임차인이 존재하지 아니하였던 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이에 더하여 위 임대차계약 내용 및 권리금 수수 경위를 종합하여 보면, 이 사건 약국에는 원고가 인수할 ‘영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우’는 존재하지 아니하는 상태였으므로 원고는 피고 C에게 ‘이 사건 상가의 위치에 따른 영업상의 이점’, 즉 피고 C와 그 배우자가 해당 건물 2층 내지 5층에 상당한 규모의 병원을 개원하여 운영하는 건물 1층에 독점적으로 약국을 운영함에 따른

영업상의 이점에 대한 이용대가로서 적어도 이 사건 임대차계약에서 약정한 임대기간인 2년 이상으로 위와 같은 영업상의 이점을 존속시키기로 하는 보장 하에 위 권리금이 지급되었다고 봄이 상당하다. 그런데 피고 C가 3개월도 되지 않아 이 사건 병원을 개설, 운영하도록 할 의무를 불이행함으로써 원고에게 당초 보장된 기간 동안의 재산적 가치를 이용케 해 주지 못하였으므로, 원고가 이 사건 권리금계약을 해지하는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2023. 7. 11. 피고 C에게 송달됨으로써 위 권리금계약이 적법하게 해지되었다 할 것이고, 피고 C는 그 권리금 일부의 반환 의무를 부담한다.

나아가 원고와 피고 C가 권리금계약을 체결할 당시 예정한 권리금 회수 기간, 원고가 실제로 영업한 기간, 피고 C가 위와 같이 권리금에 상당한 재산적 가치를 이용케 해 주지 못하게 된 사유 내지 경위 등에 비추어, 피고 C는 원고에게 권리금으로 지급받은 1억 4천만 원 중 1억 3천만 원을 반환할 의무가 있다.

다. 시설권리금 상당의 손해배상책임 및 부당이득반환 청구에 대한 판단원고는, 이 사건 권리금계약이 해지됨으로 인하여 원고가 이 사건 약국에 투입한 시설권리금 63,725,000원 상당을 회수하지 못하는 손해를 입었으므로 피고 C가 이를 배상하여야 한다고도 주장하나, 갑8호증의 1 내지 4의 각 기재만으로 원고가 이 사건 약국 인테리어 및 냉난방시설 비용으로 63,725,000원을 지출하였다거나 이 사건 권리금계약이 해지되지 않았더라면 위 시설비 상당의 권리금을 회수할 수 있었던 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

그 외에 원고는, 피고 C도 피고 B와 공동하여 이 사건 임대차계약이 해지된 2023. 6. 19. 이후 지급한 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 주장하나, 피고 C가 위 차임 상당의 이익을 얻었다는 점에 관하여 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 판단할 필요 없이 이유 없다.

라. 소결론

피고 C는 원고에게 권리금 반환으로 1억 3천만 원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음날인 2024. 4. 19.부터 위 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여

항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 6. 21.까지는 상법에 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

따라서, 원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 각 이유 없어 기각한다.

판사 강수정

1) 이 사건 임대차계약서상 선불인지 후불인지 여부가 기재되어 있지 아니하나, 원고가 각 지급한 1,800만 원의 차임 3개월분이계약 해지일인 2023. 6. 19. 이후의 기간에 대한 것이라는 점에 대하여 위 피고가 이를 명백히 다투지 아니하므로 이를 자백한 것으로 본다.