

대법원 2012. 10. 25 선고 2012다58593 판결 [부당이득금반환] [미간행]

판 시 사 항

영업용 건물의 임대차에 수반하여 지급된 권리금의 법적 성질 및 일정 기간 이상 임대차를 존속시키기로 하는 임차권 보장의 약정하에 권리금이 지급되었으나 임대인의 사정으로 임대차계약이 중도 해지됨으로써 당초 보장된 기간 동안의 이용이 불가능하게 된 경우, 임대인이 잔여기간에 해당하는 권리금 반환의무를 지는지 여부(적극)

참 조 조 문

민법 제105조, 제618조, 제741조

참 조 판 례

대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결(공2002하, 2058)

전 문

【원고, 피상고인】 원고

【피고, 상고인】 피고

【원심판결】 부산고법 2012. 5. 31. 선고 2011나6151 판결

주 문

원심판결 중 피고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다.

이 유

1.
가. 영업용 건물의 임대차에 수반하여 행하여지는 권리금의 지급이 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고, 권리금 자체는 거기의 영업시설 · 비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 혹은 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 볼 것인바, 권리금이 그 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속시키기로 하는 임차권 보장의 약정하에 임차인으로부터 임대인에게 지급된 경우에 보장기간 동안의 이용이 유효하게 이루어지면 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니한다. 반면에 임대인의 사정으로 임대차계약이 중도 해지됨으로써 당초 보장된 기간 동안의 이용이 불가능해졌다는 등의 특별한 사정이 있는 때에는 임대인이 임차인에 대하여 그 잔여기간에 해당하는 권리금의 반환의무를 진다(대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결 등 참조).
- 나. 한편 원고가 청구원인으로서 주장하지도 아니한 다른 사유를 들어 원고의 청구를 일부 인용하는 것은 변론주의에 반하는 것으로서 허용될 수 없다.

2. 원심은, 그 판시와 같은 사실들에 비추어 볼 때, 피고가 임대인으로서 임차인인 원고에게 임대차기간 만료일인 2011. 3. 23.까지 부산 ○○구 ○○동(지번 생략) 소재 ○○○메디칼센터 1층 전면 21평(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)에 관한 임대차를 존속시켜 그 가치를 이용하도록 해 주기로 약정하였음에도 불구하고 임대인인 피고의 사정으로 위 임대차계약이 중도 종료됨으로써 2011. 2. 15.부터 2011. 3. 23.까지 37일간(이하 ‘잔여계약기간’이라 한다) 이 사건 점포의 재산적 가치를 이용하도록 해 주지 못하였다고 봄이 상당하다고 하여, 피고는 원고에게 그 기간에 해당하는 권리금 7,927,123원과 임료 증가분 1,290,322원, 합계 9,217,445원을 지급할 의무가 있다고 판단하였다.

3. 그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기가 어렵다.

가. 먼저 임료 증가분 부분에 관하여 본다.

기록에 의하면 원고는 이 사건 청구원인으로서 권리금의 반환을 구할 뿐 잔여계약기간 동안의 임료 증가분의 지급을 구하고 있지 않은 사실을 알 수 있으므로, 원심이 원고가 주장하지도 아니한 이 부분 사유를 들어 원고의 청구를 일부 인용하는 것은 변론주의에 반하는 것으로서 허용될 수 없다.

뿐만 아니라 기록에 의하면, 원고는 잔여계약기간 동안 새로운 임대인인 주식회사 비◇◇테크에 기존 임대차계약의 월 임료 250만 원을 지급하였다는 취지로 진술한 사실을 알 수 있으므로, 이에 배치되는 원심의 판단은 자유심증주의의 한계를 벗어난 것이다.

나. 다음으로 권리금반환 부분에 관하여 본다.

적법하게 채택된 증거들과 기록에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고와 주식회사 비◇◇테크가 작성한 매매계약서에 임대차보증금을 제외하고 잔금을 지급하는 것으로 기재되어 있는 것으로 볼 때 주식회사 비◇◇테크가 기존 임대차계약을 승계한 것으로 보이는 점, ② 앞서 본 바와 같이 원고가 잔여계약기간 동안 주식회사 비◇◇테크에 기존 임대차계약의 월 임료 250만 원을

그대로 지급한 점, ③ 원고가 피고에게 이 사건 건물 매매를 이유로 임대차계약해지를 통지하였다거나 이 사건 건물 매매로 인하여 잔여계약기간 동안 약국영업 자체를 중단할 수밖에 없었다는 사실을 인정할 자료가 없는 점, ④ 기존 임대차기간이 한 달 정도 남아 있었지만 원고와 주식회사 비◇◇테크의 합의하에 2년간 계약기간을 연장하고 약국의 위치를 이전하였으며 이전 비용 및 인테리어 비용을 주식회사 비◇◇테크가 부담하였다는 내용의 주식회사 비◇◇테크 작성의 을 제8호증(확인서)의 기재에 비추어 볼 때 원고가 기존 임대차계약 만료를 한 달 정도 앞두고 임차목적물을 변경하여 주식회사 비◇◇테크와 새로운 임대차계약을 미리 체결한 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면, 임대인인 피고의 사정으로 임대차계약이 중도 해지됨으로써 잔여계약기간 동안 원고의 목적물 이용이 불가능하게 되었다고 단정할 수 없다.

그렇다면 앞서 본 법리에 비추어 볼 때, 피고가 원고에게 권리금 중 잔여계약기간에 대응하는 금원을 반환할 의무가 있다고 보기 어려운바, 이에 반하는 원심의 판단은 권리금에 관한 법리를 오해한 것이다.

4. 그러므로 원심판결 중 피고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박보영(재판장) 민일영(주심) 이인복 김신