

서울중앙지방법원 2017. 12. 22 선고 2017가합528702 판결 [임차권확인 등]

전 문

원고1. A

2. B

피고C

피고 인수참가인D

변론 종결2017. 11. 17.

판결 선고2017. 12. 22.

주 문

1. 원고 B의 피고 인수참가인에 대한 청구 및 원고 A의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고 인수참가인은 원고 B에 대하여 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2017. 1. 12.

임대차계약에 기한 임차권이 있음을 확인한다.

예비적으로, 피고는 원고 A에게 195,000,000원 및 이에 대하여 2017. 7. 4.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A와 피고 사이의 임대차계약 체결

원고 A는 2015. 3. 1. 피고로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 임대보증금 6,000만 원, 월차임 650만 원, 임대차 기간 2015. 3. 1.부터 2017. 2. 28.까지로 하여 임차하고(이하 '제1차 임대차계약'이라 한다), 자동차정비소와 세차장 등의 영업을 하였다.

나. 원고 B와 피고 사이의 임대차계약 체결 경위

- 1) 원고 B는 2016. 11. 1. 원고 A에게 권리금 195,000,000원을 지급하고 이 사건 부동산에 관한 새로운 임차인이 되기로 약정하였다(이하 '이 사건 권리금 계약'이라 한다).
- 2) 원고 A는 2016. 12. 29. 피고로부터 보증금 및 월차임이 10% 증액된 조건으로 제1차 임대차계약에 관한 재계약 여부 문의가 오자, 피고에게 이 사건 권리금계약에 관하여 설명을 하였고, 피고는 원고 B가 이 사건 부동산에 관한 새로운 임차인이 되는 것에 동의하였다.
- 3) 원고 B는 2017. 1. 12. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 보증금 6,600만 원, 월차임 715만 원, 임대차기간 2017. 3. 1.부터 2018. 2. 28.까지로 한 임대차계약(이하 '제2차 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 피고에게 계약금 660만 원을 지급하였다.

다. 피고의 이 사건 부동산 매도 및 제2차 임대차계약 해제 통보

- 1) 피고는 2017. 2. 9. 피고 인수참가인에게 이 사건 부동산을 32억 9,900만 원에 매도하기로 하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 피고 인수참가인은 서울중앙지방법원 2017. 6. 12. 접수 제105308호로 이 사건 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 피고는 2017. 2. 14. 및 2017. 2. 22. 두차례에 걸쳐 원고 B에게 이 사건 부동산이 2017. 2. 9. 피고 인수참가인에게 매도되었으므로 제2차 임대차계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 보내, 그 무렵 원고 B에게 도달하였고, 2017. 2. 24. 원고 B를 피공탁자로 하여 서울중앙지방법원 2017년 금제430호로 원고 B로부터 받은 계약금의 배액인 1,320만 원을 공탁하였다.
- 3) 원고들은 2017. 2. 23. 피고에게 피고의 제2차 임대차계약 해제 주장은 원고 A의 권리금 회수

방해행위에 해당하므로 부당하다는 취지의 내용증명을 보내, 그 무렵 피고에게 도달하였고, 원고 B는 2017. 2. 27. 피고 명의의 농협은행 계좌로 제2차 임대차계약의 임대차보증금 잔금인 59,400,000원을 송금하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(각 가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 B의 주장 가) 원고 B는 2016. 11. 1. 이 사건 부동산 임차인이던 원고 A에게 권리금 195,000,000원을 지급하고 새로운 임차인이 되기로 약정한 후, 2017. 1. 12. 피고 C와 이 사건 부동산에 관한 제2차 임대차계약을 체결하였고, 피고 D은 2017. 6. 12. 피고 C로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득하여 임대인의 지위를 승계하였으므로, 원고 B는 피고 인수참가인에 대하여 이 사건 부동산에 관한 임차인에 해당한다.

나) 피고가 2017. 2. 14. 및 2017. 2. 22. 원고 B에게 이 사건 부동산에 관한 제2차 임대차계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 보내고, 계약금의 배액을 공탁하였으나, 이는 원고 A의 권리금 회수 방해행위에 해당하므로 피고는 제2차 임대차계약을 해제할 수 없다.

다) 원고 B는 상가건물 임대차보호법 제10조에 따라 피고에게 제2차 임대차계약의 갱신을 요구한다.

2) 피고 인수참가인의 주장 가) 원고 A와 피고 사이의 제1차 임대차계약은 임차보증금이 6,000만원이고 월차임이 650만 원이어서 그 체결일인 2015. 3. 1. 시행중이던 상가건물 임대차보호법 제2조 제1항에서 정한 보증금액을 초과하는 임대차에 해당하여 상가임대차보호법이 적용되지 않으므로, 피고 인수참가인은 피고 B에 대하여 상가건물 임대차보호법상 임대인의 지위를 승계하지 않는다.

나) 원고 A와 피고는 2015. 6. 15. 제소전화해를 통해 원고 A가 제1차 임대차계약 종료시 원고 A의 비용으로 이 사건 부동산을 원상복구하여 피고에게 명도하기로 약정하였는바, 이는 권리금 회수 기회를 포기하겠다는 취지의 약정에 해당하므로, 피고가 원고 B와 사이의 제2차 임대차계약을 해제한 것은 원고 A의 권리금 회수 방해행위에 해당하지 않는다. 따라서 피고가 2017. 2. 14. 및 2017. 2.

22. 원고 B에게 이 사건 부동산에 관한 제2차 임대차계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 보내고, 2017. 2. 24. 원고 B를 피공탁자로 하여 서울중앙지방법원 2017년 금 제430호로 원고 B로부터 받은 계약금의 배액인 1,320만 원을 공탁한 이상 위 제2차 임대차계약은 피고 D이 이 사건 부동산 소유권을 취득하기 전에 이미 적법하게 해제되었다.

나. 상가건물 임대차보호법의 적용 여부

살피건대, 원고 A와 피고 사이의 제1차 임대차계약은 임차보증금이 6,000만원이고 월차임이 650만원이고, 원고 B가 2017. 1. 12. 피고와 체결한 제2차 임대차계약은 임차보증금이 6,600만 원, 월차임이 715만 원인 사실, 피고 인수참가인이 2017. 6. 12. 피고로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같은바, 제1차 임대차계약의 임차보증금은 상가건물 임대차보호법 제2조 제1항 및 동법 시행령 제2조 제2, 3항에 따른 보증금 환산금액이 7억 1,000만원(= 6,000만 원 + 650만 원×100)이고, 제2차 임대차계약의 임차보증금 환산액은 7억 8,100만 원(= 6,600만 원 + 715만 원 × 100)으로 위 시행령 제2조 제1항이 정한 금액을 초과한다. 그러나 상가건물 임대차보호법 제2조 제3항이 임대인 지위의 승계에 관한 동법 제3조 및 권리금 회수 방해금지에 관한 동법 제10조의 4가 임차보증금이 제2조 제1항의 보증금액을 초과하는 임대차계약에도 적용된다고 규정하고 있는 이상, 특별한 사정이 없는 한 피고 C는 원고 A에 대하여 권리금 회수를 방해하지 않을 의무를 부담하고, 피고 C로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권을 이전받은 피고 D은 원고 B에 대하여 임대인의 지위를 승계하여야 하는 지위에 있다고 할 것이다(피고는 제1차 임대차계약이 상가건물 임대차보호법이 적용되지 않는 임대차이므로 피고 인수참가인이 임대인의 지위를 승계하지 않는다는 취지로 주장하나, 피고 인수참가인이 피고로부터 이 사건 부동산에 관한 소유권을 이전받은 시기가 2017. 6. 12.로서 원고 B가 피고와 사이에 제2차 임대차계약을 체결한 이후이므로, 원고 B에 대하여 제2차 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하지 않는다는 취지의 주장으로 선행하여 판단한다).

다. 제2차 임대차계약의 해제 여부

1) 원고 A가 피고에 대하여 권리금 회수 기회를 포기하였는지 여부 살피건대, 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고 A와 피고는 2015. 6. 15. 제1차 임대차계약이 종료되면, 원고 A가

모든 비용을 부담하여 이 사건 부동산을 원상회복하고, 피고로부터 임대차보증금을 반환받음과 동시에 이 사건 부동산을 명도하기로 하는 내용의 제소전화해를 한 사실은 인정되나, 이것만으로는 원고 A가 피고에게 제1차 임대차계약 종료시 원상회복의무 및 목적물 반환의무를 부담한다는 것 외에 권리금 회수 기회를 포기하겠다는 취지의 약정을 한 것으로 보기는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고 인수참가인의 주장은 이유 없다.

2) 피고의 제2차 임대차계약 해제가 권리금 회수 방해행위에 해당하는지 여부 가) 관련 규정

상가임대차법 제10조의4 제1항 본문에 의하면, 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료시까지 ① 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위, ② 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위, ③ 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위, ④ 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니되고, 같은 조 제3항에 의하면 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

나) 판단

살피건대, 피고는 2017. 2. 14. 및 2017. 2. 22. 두차례에 걸쳐 원고 B에게 이 사건 부동산이 2017. 2. 9. 피고 인수참가인에게 매도되었으므로 제2차 임대차계약을 해제한다는 취지의 내용증명을 보내, 그 무렵 원고 B에게 도달하였고, 2017. 2. 24. 원고 B를 피공탁자로 하여 서울중앙지방법원 2017년 금 제430호로 원고 B로부터 받은 계약금의 배액인 1,320만 원을 공탁한 사실은 앞서 본 바와 같다. 여기에 갑 제1호증(가지번호 포함)의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고 A와 피고 사이의 제1차 임대차계약 및 원고 B와 피고 사이의 제2차 임대차계약은 모두 피고가 이 사건 부동산을 타인에게 매도하는 경우 원고들은 피고에게 이 사건 부동산을 조건없이 명도하기로 하는 내용의 특별조항을 규정하고 있는바, 이는 원고들과 피고 사이에 각 임대차계약을

체결할 당시 피고가 이 사건 부동산을 타인에게 매도할 경우 각 임대차계약을 즉시 종료하기로 하는 합의가 있었던 것으로 보이는 점, ② 피고의 원고 B에 대한 제2차 임대차계약 해제는 임차보증금 중 계약금 배액을 상환하고 해제하는 해약금 해제로서 상가건물 임대차보호법 제10조의 4가 임대인의 해약금 해제까지 금지하고 있는 것은 아닌 점 등을 종합하면, 피고가 원고 B와 사이의 제2차 임대차계약을 해제한 것이 상가건물 임대차보호법 제10조의 4의 권리금 회수 방해행위에 해당한다고 보기 힘들고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고 B와 피고 사이의 제2차 임대차계약은 늦어도 피고의 해제의 의사표시가 담긴 2017. 2. 14.자 및 2017. 2. 22.자 내용증명이 원고 B에게 도달하고, 피고가 임차보증금 계약금의 배액을 공탁한 날인 2017. 2. 24.에는 해제되었다고 할 것이다. 피고 인수참가인의 주장은 이유 있다.

원고 B는 원고들 사이의 권리금 계약은 제2차 임대차계약과 법률적으로 결부되어 있고, 2017. 1. 12.까지 원고 A에게 권리금 195,000,000원 중에서 175,000,000원을 지급한 이상 이는 제2차 임대차계약의 이행에 착수한 것에 해당하므로, 피고의 해제는 이행의 착수 이후의 해제로서 효력이 없다고 주장하므로 살피건대, 원고들 사이의 권리금 계약은 원고 B와 피고 사이의 제2차 임대차계약과는 별개의 계약으로서 원고 B가 원고 A에게 권리금 중 일부를 지급하였다는 사실만으로 제2차 임대차계약의 이행에 착수하였다고 보기 힘들다. 원고 B의 주장은 이유 없다.

라. 원고 B의 제2차 임대차계약 갱신 요구에 관한 판단

살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고 B와 피고 사이의 제2차 임대차계약은 피고의 임차보증금 계약금 배액 상환에 의한 해제의 의사표시로 그 임대차기간이 시작되기도 전인 2017. 2. 24.

해제되었으므로, 원고 B는 피고에게 제2차 임대차계약에 대한 갱신요구권이 있다고 볼 수 없고, 원고 B의 피고에 대한 제2차 임대차계약 갱신 주장은 그 자체로 이유 없다.

마. 소결론

결국 원고 B와 피고 사이의 제2차 임대차계약이 적법하게 해제된 이상 원고 B는 더 이상 임차인의 지위에 있지 않고, 결국 원고 B의 피고 인수참가인에 대한 청구는 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

원고 A는 예비적으로 피고의 원고 B에 대한 제2차 임대차계약 해제는 원고 A에 대한 상가건물

임대차보호법상 권리금 회수 방해행위에 해당하므로, 피고는 원고 A에게 원고 A가 원고 B로부터 받을 수 있었던 권리금 상당의 손해를 배상할 의무가 있다고 주장하므로 살피건대, 피고의 원고 B에 대한 제2차 임대차계약 해제가 원고 A에 대한 권리금 회수 방해행위에 해당하지 않는다는 점은 앞서 본 바와 같으므로, 원고 A의 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고 B의 피고 인수참가인에 대한 주위적 청구 및 원고 A의 피고에 대한 예비적 청구는 모두 이유 없어 기각한다.

재판장판사부상준

판사손해정

판사강명중

별지