

수원고등법원 2024. 10. 25 선고 2024나12435(본소), 2024나12442(반소) 판결
[건물명도 · 손해배상(기)]

재판경과

수원고등법원 2024. 10. 25 선고 2024나12435(본소), 2024나12442(반소) 판결
수원지방법원 2024. 1. 18 선고 2020가합22776 판결

전문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인

A

소송대리인 법무법인 세인 담당변호사 강동필, 이종태

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인

B

소송대리인 법무법인 우성 담당변호사 강석희

변론종결 2024. 9. 13.

판결선고 2024. 10. 25.

제1심판결 수원지방법원 2024. 1. 18. 선고 2020가합22776(본소), 2020가합 22783(반소)

판결

주 문

1. 원고(반소피고)와 피고(반소원고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 60,622,872원과 이에 대하여 2021. 6. 1.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 210,000,000원과 그중 180,000,000원에 대하여는 2019. 11. 22.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 30,000,000원에 대하여는 2021. 6. 1.부터 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심 판결 중 반소에 관한 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

나. 피고

제1심 판결 중 반소에 관하여 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 피고 패소 부분을 취소한다.

원고는 피고에게 51,467,478원과 이에 대한 2019. 11. 12.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연

5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 적을 이유는 아래와 같이 추가하는 것 외에는 제1심 판결 이유 기재와 같다(민사소송법 제420조 본문).

○ 10면 아래에서 8행 다음에 아래 내용을 추가한다.

『이에 대하여 피고는, 임차인의 통상적인 사용에 따른 손해에 관하여는 임차인인 피고의 귀책사유가 없으므로 그 원상회복 비용을 임대인인 원고가 부담하여야 한다고 주장하나, 이에 대한 구체적인 주장이 없을 뿐만 아니라 원고가 원상회복하거나 수리한 내역에 통상적인 사용으로 인한 부분이 포함되었다고 보이지도 않으므로, 피고의 주장은 이유 없다.』

○ 14면 2행 다음에 아래 내용을 추가한다.

『원고는, 피고가 1억 5천만 원의 과다한 권리금을 요구하였기 때문에 새로운 임차인이 나타나지 않았다고 주장한다. 그러나 아래 3)항에서 살펴보는 바와 같이, 위 권리금은 감정인 L의 권리금 감정결과에 따라 산정한 임대차계약 종료 당시의 권리금 과 크게 차이가 나지 않고, 피고가 실제로 J과 권리금 1억 8,000만 원에 이 사건 건물의 상가영업권 및 시설을 양도하는 계약을 체결하였으므로, 피고의 권리금으로 인하여 임대차계약이 체결되지 않았다고 보기 어렵다.』

○ 15면 12행과 13행 사이에 아래 내용을 추가한다.

『이에 대하여 원고는, 피고가 기계기구 및 재사용이 불가능한 간판 등을 모두 제거하여 가져갔으므로, 인테리어 감정평가 항목 중 기계기구 감정평가액 및 간판공사비용 9,297,200원은 권리금 산정의 기초가 된 유형재산 가액에서 제외해야 된다고 주장한다. 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상책임은 상가임대차법이 특별히 규정한 법정책임이고 권리금의 회수기회는 임대차 종료 당시를 기준으로 하므로(대법원 2023. 2. 2. 선고 2022다260586 판결 등 참조), 임대차계약의

만료일인 2019. 11. 21.을 기준으로 평가한 유형재산을 기준으로 권리금을 산정하여야 하고, 그 이후 피고가 비품 등을 회수해간 사정은 아래 4)항의 손해배상액의 감액 요소로 반영하면 충분하다. 원고는, 실제로는 피고의 영업이 적자상태였음에도 불구하고 감정인 L이 실제 영업이익률이 아닌 평균 영업이익률을 적용하여 무형재산 가액을 54,118,000원으로 산정한 오류가 있다고 주장한다. 그러나 무형재산 가액을 산정할 때 피고의 영업능력뿐만 아니라 이 사건 건물의 양호한 위치에 대한 지역권리금(바닥권리금)까지 고려한 감정 방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 보기 어려우므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.』

2. 결 론

제1심 판결은 정당하므로, 원고와 피고의 항소를 모두 기각한다.

재판장 판사 임상기, 판사 장지용, 판사 이영미