

서울서부지방법원 2016. 3. 23 선고 2015가합35607 판결 [임차권존재확인]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2016. 3. 2.

판결 선고 2016. 3. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 300만 원과 이에 대하여 2015. 7. 28.부터 2016. 3. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 90%, 피고가 10%를 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 99,475,100원과 이에 대하여 2015. 7. 28.부터 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 관련자의 지위

1) 피고는 C지역주택조합(이하 '조합'이라 한다)으로부터 이 사건 상가인 서울 성동구 D상가 중 108호(이하 '108호'라고만 한다)를 분양받은 사람이고, E는 이 사건 상가 중 105호(이하 '105호'라고만 한다)를 분양받은 사람이다.

2) F는 2012. 10. 15. E로부터 105호를 임차하여 치과의원인 'G치과'를 운영하여 오고 있다.

나. 임대차계약 체결과 치과영업 분쟁

1) 원고는 2013. 4. 30. 피고와 사이에 108호에 관하여 임대차보증금 2억 원, 차임 월 400만 원, 기간 2013. 7. 27.부터 2015. 7. 27.까지로 정하여 임대차계약을 체결하고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 2013. 7. 말경 108호에서 치과의원인 'H치과'를 개업하였는데, 그 계약 체결에 앞서 피고로부터 108호에 관하여 치과업종을 제외한 나머지 업종을 선택하기로 하는 내용의 업종제한약정이 성립되어 있다는 사실을 고지받지는 아니하였다. 한편 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약의 특약사항으로 동종업종 영업을 문제되어 손해가 발생할 경우 임대인이 모든 책임을 진다는 취지의 추가를 요청하였으나 거절당하였다.

2) E는 2013. 7. 9. 원고와 피고를 상대로 업종제한약정을 주장하며 108호에서의 치과 병·의원업을 금지할 것을 구하는 영업금지등가처분을 신청하였고(서울동부지방법원 2013카합1055), 그 신청서 부분이 7. 29. 원고와 피고에게 도달하였으나, 위 신청은 9. 5. 기각되었다.

3) F도 2013. 7. 16. 원고와 피고를 상대로 같은 주장을 하며 108호에서의 치과 병·의원업을 금지할 것을 구하는 영업금지등가처분을 신청하였고(위 법원 2013카합1097), 그 신청서 부분이 7. 22. 원고와 피고에게 도달하였으나, 위 신청 역시 9. 5. 기각되었다.

4) E는 2014. 1. 2. 원고와 피고를 상대로 108호에서의 치과 병·의원업 금지를 구하는 소를 제기하여 1심에서는 패소판결을 받았으나(위 법원 2014가합114), 이에 불복하여 항소한 결과 2015. 6. 18. 'E가 2012. 9. 21. 조합과 사이에 이 사건 상가 1층에서 치과업종을 독점적으로 지정받아 운영하는 것을 보장받는 내용의 105호 분양계약을 체결한 사실이 인정되고, 피고는 9. 24. 조합과 108호 분양계약을 체결할 당시 위 105호 분양계약의 존재를 인식하였으며, 이에 따라 이미 E가 독점권을 부여받은 치과업종을 제외한 나머지 업종을 선택하기로 하는 내용의 업종제한약정이 성립되었다고 보아야 한다'는 이유로 '원고와 피고(위 소송에서는 피고들)는 108호에서

치과병(의)원업을 하거나 제3자로 하여금 치과병(의)원업을 하게 하여서는 아니 된다'는 내용의 승소판결을 선고받았고(서울고등법원 2014나2028143), 위 판결은 그대로 확정되었다.

5) 원고는 2015. 10. 28. 108호에서의 치과의원 영업을 종료하고, 10. 30. 이전을 완료하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 1, 4-1, 4-2, 을 11, 13의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 손해배상책임의 발생

앞에서 인정한 사실관계에 의하면, 피고는 이미 108호에 관하여 치과업종의 영업이 제한되는 업종제한약정이 성립되어 있었음에도 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고에게 이를 고지하지 아니하였는바, 이는 위법한 기망행위로서 불법행위를 구성하고, 따라서 피고는 원고에게 위 불법행위와 상당인과관계가 있는 범위 내에서 손해를 배상할 책임이 있다.

3. 손해배상책임의 범위

가. 재산상 손해

1) 원고의 주장 원고는, ① 만약 피고의 기망행위가 없었다면 원고가 108호에서 치과의원을 운영하지 아니하였을 것이므로 그 운영을 위하여 지출한 인테리어비용 62,150,500원이 피고의 기망행위로 인한 손해에 해당하고, ② 또한 피고의 기망행위가 없었다면 이 사건 임대차계약이 갱신되었을 것이므로 그 계약의 종료에 따른 원상회복비용 10,924,600원과 이전비용 640만 원도 피고의 기망행위로 인한 손해에 해당한다고 주장한다.

2) 판단 불법행위로 인한 재산상 손해는 위법한 가해행위로 인하여 발생한 재산상 불이익, 즉 그 위법행위가 없었더라면 존재하였을 재산상태와 그 위법행위가 가해진 현재의 재산상태의 차이를 말한다(대법원 1998. 7. 10. 선고 96다38971 판결 등 참조).

먼저 인테리어비용 부분에 관하여 보건대, 앞에서 든 증거들과 그에 기하여 인정된 사실관계로부터 알 수 있는 사정, 즉 ㉠ 원고 자신도 이미 업종제한약정의 존재 가능성 및 그로 인한 법적 분쟁 가능성을 인식한 상태에서 이 사건 임대차계약을 체결한 것으로 보이는 점, ① 원고는 치과의원을 개업하기 이전에 1) 영업금지등가처분신청서 부본을 송달받아 치과업종 독점에 관한 105호 분양계약의 존재를 알았거나 알 수 있었음에도 그대로 108호에서 치과의원을 개업한 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고의 고지가 있었다면 원고가 108호에서 치과 의원을 운영하지 않았으리라 단정하기 어려울 뿐만

아니라 인테리어비용은 특별한 사정이 없는 한 108호 이외의 다른 곳에서 치과의원을 운영하기 위해서도 지출이 불가피한 성질의 금원이라 할 것이므로, 원고 주장의 인테리어비용을 피고의 불법행위와 인과관계 있는 손해액으로 보기는 어렵다(이에 따라 이 사건에서 피고의 불법행위로 인한 원고의 손해액은 업종제한약정이 부존재하는 경우 108호의 임차가치와 원고가 현실적으로 향유한 108호의 임차가치의 차액이라고 할 것인데, 원고가 이 사건 임대차계약에서 정한 기간의 만료 시까지 108호에서 치과의원을 운영한 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 위 각 임차가치 사이에 차이가 있다고 보기도 어렵다).

덧붙여, 피고의 기망행위가 없었다면 원고가 108호에서 치과의원을 운영하지 아니하였을 것이라는 원고의 위 ①주장은 피고의 기망행위가 없었다면 원고가 108호에 관한 임대차계약을 체결하지 아니하였을 것임을 전제로 하는 반면, 피고의 기망행위가 없었다면 이 사건 임대차계약이 갱신되었을 것이라는 원고의 위 ②주장은 피고의 기망행위가 있었다더라도 이 사건 임대차계약이 체결되었을 것임을 전제로 하는 것이어서 그 자체로 모순이 있다.

결국 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

다음으로 원상회복비용과 이전비용 부분에 관하여 보건대, 원고의 모든 입증에 의하더라도, 피고의 고지의무 위반이 없었더라면 이 사건 임대차계약이 갱신되었을 것이 경험칙상 명백하다고 평가하기 어려울 뿐만 아니라, 위 각 비용은 원고가 이 사건 임대차계약의 갱신과 무관하게 반드시 지출할 수밖에 없는 성질의 것이므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

나. 정신적 손해

원고는, 원고가 피고의 불법행위로 인하여 이 사건 임대차계약 기간 동안 불안정한 법적 지위에서 진료를 할 수밖에 없어 상당한 정신적 고통을 입었다고 주장하면서 그 위자료로서 2000만 원의 지급을 구한다.

살피건대, 원고는 피고의 고지의무위반으로 이 사건 임대차계약을 체결하였다가 그 후 업종제한약정의 존재를 확정적으로 알게 되고, 업종제한약정에 관한 분쟁에까지 휘말리게 되었는바, 그로 인하여 정신적 고통을 받았음은 경험칙상 충분히 인정되므로, 피고는 이를 금전으로나마 위자할 의무가 있다.

나아가, 위자료의 액수에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약 체결 및 종료 경위와 업종제한약정으로 인한 분쟁의 경위, 이 사건 임대차계약의 내용과 원고의 치과의원 운영행태 등 변론에 나타난 제반 사정을 고려하면, 그 액수는 300만 원으로 정함이 상당하다.

4. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 300만 원과 이에 대하여 불법행위일 이후로서 원고가 구하는 2015. 7. 28.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2016. 3. 23.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 청구를 위 인정범위 내에서 일부 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이우철

판사김윤희

판사최지현

1) 원고 스스로 소장 제8면에서 "원고는 피고의 불법행위로 인해 영업 시작 전부터 각종 소송에 휘말려"라고 주장하고 있다.