

대구지방법원 서부지원

판 결

사 건 2017가단56817(본소) 건물명도(인도)
2018가단55262(반소) 권리금

원고(반소피고) A
소송대리인 변호사 민충기

피고(반소원고) B

피 고 C
피고(반소원고) 및 피고 소송대리인 법무법인 대구
담당변호사 이원창

변 론 종 결 2018. 9. 11.

판 결 선 고 2018. 10. 2.

주 문

1. 피고(반소원고) B은 원고(반소피고)로부터 18,700,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B에게 25,372,000원과 이에 대하여 2018. 4. 25.부터 2018. 10. 2.까지 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B에 대한 나머지 본소청구 및 피고 C에 대한 본소

청구와 피고(반소원고) B의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

4. 본소와 반소를 합한 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분의 50%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) B이 각 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소 청구취지

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) B과 피고 C은 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 점포’이라 한다)을 인도하라.

2. 반소 청구취지

원고는 피고 B에게 78,500,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날 부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 6, 9호증, 을 제1 내지 8호 증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 증인 D의 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 2012. 5. 8. 피고 B에게 강정고령보 인근에 위치한 이 사건 점포를 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 600,000원, 임대차기간 2012. 8. 1.부터 2014. 7. 31.까

지로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차'라 한다).

나. 피고 B은 사위인 피고 C과 이 사건 점포에서 슈퍼마켓 및 자전거대여점 영업을 하였다.

다. 이후 이 사건 임대차계약이 갱신되면서 차임이 증액되어 2014. 8. 1.부터 2015. 7. 31.까지 월 1,100,000원으로, 2015. 8. 1.부터 2016. 7. 31.까지 월 1,200,000원으로, 2016. 8. 1.부터 2017. 7. 31.까지 월 1,300,000원으로 변경되었다.

라. 피고 B은 2016. 10.분 차임 1,300,000원을 지급하지 아니하였다.

마. 원고는 2017. 4. 12.과 2017. 5. 1. 및 2017. 5. 16. 피고 B에게 이 사건 임대차 계약의 갱신을 거절하는 내용의 통지를 하였다.

바. 피고 B은 2017. 7. 21. 신규임차인이 되려는 D와 사이에 권리금 계약을 110,000,000원에 체결하고 2017. 7. 24. 계약금 5,000,000원을 지급하였다.

사. 피고 B은 2017. 7. 29. 원고에게 D를 신규임차인으로 주선하였으나 원고는 D와의 임대차계약 체결을 거절하였다.

2. 본소청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약은 원고의 갱신거절 통지로 2016. 7. 31. 종료되었다. 한편 피고 B의 이 사건 점포 인도 의무는 원고의 임대차보증금 반환의무와 동시이행관계에 있다. 피고 B의 연체차임 1,300,000원은 임대차보증금에서 공제된다. 따라서 피고 B은 원고로부터 18,700,000원(20,000,000원 - 1,300,000원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 점포를 인도할 의무가 있다.

나아가 원고는 피고 C에 대하여 피고 B과 함께 공동임차인임을 전제로 이 사건 점포의 인도청구를 한다. 그러나 피고 C은 피고 B과 함께 이 사건 점포에서 영업을 하였

다고 주장하고 있을 뿐 공동임차인임을 부인하는 취지로 주장하고 있고, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 C이 공동임차인임을 인정하기 부족하므로(점유보조자인지 여부는 별론으로 한다), 이를 전제로 한 피고 C에 대한 인도청구는 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

(1) 앞서 본 증거에 의하면, 피고 B의 아들 E은 피고 B의 대리인으로서 D와 함께 2017. 7. 29. 원고의 집으로 찾아간 사실, E은 신규임차인이 되려는 D를 원고에게 소개하자 원고는 아들 김종규와 이야기하라고 하였고, 김종규는 이 사건 점포를 임대할 생각이 없고 비워두겠다면서 D와의 임대차계약 체결을 거절하고 E이 임대차계약의 조건을 제시하라는 요청에 대하여 언성을 높여 화를 낸 사실, E과 D는 더 이상 대화를 할 수 없어 원고의 집에서 나온 사실을 인정할 수 있다.

위 사실에 의하면, 원고는 D와의 임대차계약 체결에 관하여 아무런 협의를 하지 않고 정당한 이유 없이 임대차계약 체결을 거절하여 피고 B이 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받을 것을 방해하였고 이로써 피고 B에게 손해를 입혔다. 원고는 피고 B에게 D가 지급하기로 한 권리금과 이 사건 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액 상당의 손해를 배상할 책임이 있다.

(2) 원고는 피고 B이 2015. 3.분, 2015. 5.분, 2016. 10.분 3기 이상의 차임을 연체하여 권리금 회수기회의 보호를 받을 수 없다고 주장한다. 그러나 을 제4, 5호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면 피고 C이 원고에게 2015. 3.분, 2015. 5.분의 차임을 지급한 사실을 인정할 수 있으므로, 3기 이상의 차임 연체를 전제로 한 위 주장은 이유 없다.

(3) 또 원고는 피고 B이 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 5년이 지나면 아무런 조건 없이 이 사건 점포를 인도하겠다는 약속을 하였다고 주장한다. 그러나 이를 인정할 증거가 전혀 없으므로, 위 주장은 이유 없다.

(4) 원고는 2016. 6.경 건물 증축을 위한 설계를 하는 등 이 사건 점포가 있는 건물의 증축공사를 위하여 임대차계약 체결을 거절하였으므로 이에 정당한 사유가 있다고 주장한다. 그러나 을 제6, 7호증의 기재 또는 영상과 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 점포 옆으로 같은 건물에 위치하는 커피점의 경우 2017. 4.경 종전 임차인과 현재 임차인 사이에 190,000,000원의 권리금계약이 체결되고 그 무렵 원고와 위 커피점 신규임차인 사이에도 임대차계약이 체결되었으며, 현재도 위 커피점이 운영되고 있는 점을 알 수 있고, 증축 설계 외에 달리 공사 시작이나 진행에 관하여 알 수 있는 증거가 없는 점, 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 점포를 비워놓겠다면서 D와의 임대차계약 체결을 거절한 점 등에 비추어 보면, 갑 제7, 8호증의 각 기재만으로는 원고가 증축공사를 위하여 D와의 임대차계약 체결을 거절하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 위 주장도 이유 없다.

나. 손해배상책임의 범위

(1) 이 법원의 감정인 이재송에 대한 감정축탁결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 점포의 2018. 2. 27. 기준 권리금은 자전거 등 유형재산 21,740,000원, 인테리어시설 등 유형재산 12,780,000원, 무형재산 44,000,000원으로 합계 78,520,000원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 임대차계약 종료 시인 2017. 7. 31.의 권리금도 같은 금액으로 본다. D가 피고 B에게 지급하려고 하였던 권리금 110,000,000원과 이 사건 임대차 종료 시의 권리금 78,520,000원 중 낮은 금액인 78,520,000원이 손해배상금이 된

다.

(2) 원고는 감정인의 권리금 감정평가금액 중 무형재산 부분은 추정 매출액과 임의적인 통계자료에 근거하였고 인근의 많은 자전거대여점이 생겨난 것과 강정고령보의 방문객 감소를 반영하지 않았다고 주장한다.

그러나 이 사건 점포에 대한 무형재산의 가치는 상가건물 임대차보호법 제10조의7에 따른 국토교통부고시 감정평가 실무기준에 의하여 과거 매출자료 등을 기준으로 기존 영업이익을 분석하여 장래 발생할 것으로 기대되는 합리적인 영업이익을 추정하고 이를 현재가치로 할인 또는 환원하여 산정하는 수익환원법을 적용하여 산정한 것이고, 감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하므로(대법원 2014. 12. 11. 선고 2013다 92866 판결 등 참조), 원고의 위 주장은 이유 없다.

(3) 원고는 위 권리금 감정평가액 중 비품 등의 유형재산 부분은 피고 B의 영업을 위한 필요비에 해당하여 권리금 상당의 손해에 해당하지 않는다고 주장한다.

임대차계약의 필요비와 권리금 회수기회 보호의무 위반에 따른 손해배상의무는 그 성격을 달리하는 것인 점, 상가건물 임대차보호법 제10조의3은 영업시설·비품에 대한 재산적 가치를 명시적으로 권리금의 범위에 포섭하고 있고, 제10조의7에 따른 국토교통부고시 감정평가 실무기준 역시 영업을 하는 자 또는 영업을 하려고 하는 자가 영업활동에 사용하는 영업시설, 비품, 재고자산 등 물리적·구체적 형태를 갖춘 재산을 유형재산으로 평가하고 있으며, 제15조는 이 법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다고 정하고 있으므로, 유형재산 부분도 권리금 상당의 손해액에 포함된다고 봄이 타당하다. 다만 위 자전거 등은 모두 쉽게 수거해갈 수 있는 것

들로 피고 B이 현재 그 소유자로서 그 가치를 보유하고 있으므로, 공평의 원칙 상 손익상계의 법리에 따라 아래와 같이 손해액에서 공제함이 타당하고, 원고의 주장은 위 범위 내에서 이유 있다.

(4) 피고 B은 이 사건 임대차기간인 5년간 이 사건 점포에서 유형, 무형재산의 이용이익을 누렸고, 이 사건 임대차계약이 종료된 2017. 7. 31. 이후에도 현재까지 위 이용이익을 누리고 있는 점, 원고가 이 사건 임대차계약 기간인 5년간 받아야 할 차임은 합계 57,600,000원으로 피고 B의 권리금 액수에 미치지 못하는 점, 상가건물 임대차보호법의 권리금 보호조항은 이 사건 임대차계약 체결일에는 존재하지 않다가 2015. 5. 13. 신설되면서 당시 존속 중인 이 사건 임대차계약에도 적용되어 원고가 예상하지 못한 부담이 된 점 등을 고려하여 원고가 지급하여야 할 손해배상금을 60%로 제한한다.

(5) 앞서 본 것과 같이 손익상계의 법리에 따라 이 사건 점포의 권리금에 대한 평가액 중 자전거 등의 유형재산에 관한 평가액인 21,740,000원을 원고의 손해액에서 공제한다.

다. 소결론

따라서 원고는 피고 B에게 25,372,000원(78,520,000원 x 60% - 21,740,000원)과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날인 2018. 4. 25.부터 원고가 이행의무의 존부나 범위에 대하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2018. 10. 2.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구와 피고 B의 반소청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있

어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 구성진

별 지 목 록

[부동산의 표시]

1. 대구 달성군 다사읍 강정본길 50 (죽곡리 699-2)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제1종 근린생활시설

1층 철근콘크리트구조 제1종 근린생활시설(휴게음식점) 163.38㎡

1층 철근콘크리트구조 제1종 근린생활시설(소매점) 69.9㎡

1층 경량철골구조 제1종 근린생활시설(휴게음식점) 16.47㎡

중

1층 철근콘크리트구조 제1종 근린생활시설(소매점) 69.9㎡