



: 2018-12-17

## 서울중앙지방법원

### 제 37 민사부

### 판 결

사 건	2016가합513413 손해배상(기)
원 고	1. A 2. B 3. C
피 고	D
변론종결	2017. 12. 5.
판결선고	2018. 2. 8.

### 주 문

1. 피고는 원고 A에게 168,000,000원, 원고 B에게 175,000,000원, 원고 C에게 169,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2016. 3. 26.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

### 청 구 취 지



주문과 같다.

## 이 유

### 1. 사실인정

#### 가. 임대차계약의 체결

1) 원고 A는 2011. 7. 1. 서울 관악구 E, F, G 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 1층 3호 상가를 처음 임차한 후 임대차계약을 갱신하여 오다가 2014. 1. 18. H 과 다시 임대차기간 2014. 1. 30.부터 2016. 1. 29.까지, 보증금 1억 4,000만 원, 차임 월 600만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하고, 위 상가에서 통신기기 등 판매업을 하였다.

2) 원고 B는 2007. 1. 4.경 이 사건 건물 1층 2호 상가를 처음 임차한 후 임대차계약을 갱신하여 오다가 2014. 2. 8. H과 다시 기간 2014. 2. 5.부터 2016. 2. 4.까지, 보증금 1억 4,000만 원, 차임 월 600만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하고, 위 상가에서 의류 등 판매업을 하였다.

3) 원고 C는 2014. 2. 11. H과 이 사건 건물 1층 1호에 관하여 임대차기간 2014. 2. 10.부터 2016. 2. 9.까지, 보증금 1억 2,000만 원, 차임 월 580만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하고, 위 상가에서 의류 등 판매업을 하였다.

나. 피고는 2015. 1. 16.경 이 사건 건물을 그 공유자인 H과 I으로부터 매수하여 2015. 3. 16. 소유권이전등기를 마쳤다.

#### 다. 임대차계약 갱신 거절

1) 피고는 2015. 12. 14.경 원고 A, B에게 각각 보증금 2억 원, 차임 월 1,200만 원



의 조건으로, 원고 C에게 임차보증금 1억 5,000만 원, 차임 월 1,160만 원의 조건으로 각 임대차계약을 새로이 체결할 것을 요청하면서 위 조건을 받아들이지 않을 경우 임대차기간 만료 시 임대차 목적물을 원상복구하여 인도하라고 요구하였다.

2) 원고 A, B은 2015. 12. 28.경, 원고 C은 2016. 1. 7.경 각 피고에게 현재 임대차와 같은 조건으로 계약갱신을 요구하는 한편, 피고가 이를 거부할 경우 권리금 회수를 위하여 원고들이 주선하는 신규 임차인과 임대차계약을 체결할 것을 요청하였다.

#### 라. 원고들의 권리금계약 체결 등

1) 원고 A는 2015. 1. 25.경 J와 권리금 2억 원에 위 원고의 영업을 양도하는 내용의 권리금계약을, 원고 B은 2016. 1. 21.경 K와 권리금 2억 원에 위 원고의 영업을 양도하는 내용의 권리금계약을, 원고 C은 L와 권리금 2억 5,000만 원에 위 원고의 영업을 양도하는 내용의 권리금계약을 각 체결하였다.

2) 원고 A는 2016. 1. 26.경, 원고 B은 2016. 1. 22.경, 원고 C은 2016. 1. 25.경 각 피고에게 위 각 권리금계약서를 첨부하여 원고들이 주선한 신규 임차인이 되려는 자들과 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청하는 내용의 내용증명을 보냈고, 그 무렵 위 내용증명이 피고에게 도달하였다.

3) 피고는 원고들의 위 각 신규 임차인들과의 임대차계약 체결 요청에 특별한 대응을 하지 아니한 상태에서 2016. 2. 1. 원고들에게 임대차 목적물의 인도를 요구하는 내용증명을 보내 그 무렵 원고들에게 위 내용증명이 각 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 17, 23 내지 25호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 대한 판단



원고들은, 피고가 정당한 사유 없이 자신들이 주선했던 신규 임대인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절함으로써 원고들의 권리금 회수를 방해하였으므로 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라고 한다) 제10조의4 제1항 제3호에 따라 각 임대차 종료 당시의 권리금 상당액인 청구취지 금액을 손해배상금으로 지급할 의무가 있다고 주장한다.

상가임대차법 제10조의4 제1항은 '임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임대인이 주선했던 신규임대인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다.'라고 규정하면서 그 방해 행위의 내용으로 '제1호. 임대인이 주선했던 신규임대인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임대인이 주선했던 신규임대인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위, 제2호. 임대인이 주선했던 신규임대인이 되려는 자로 하여금 임대인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위, 제3호. 임대인이 주선했던 신규임대인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위, 제4호. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임대인이 주선했던 신규임대인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'를 각 규정하고 있다.

위 법률 규정에 비추어 위 인정 사실을 살펴보면, 피고가 원고들에게 새로이 임대차계약을 체결하도록 하면서 임대차보증금을 기존의 것보다 3,000만원 내지 6,000만원을 증액하고 월차임을 2배씩 증액하도록 요구한 것은 원고들로 하여금 쉽게 임대차계약을 갱신하지 못하게 만든 것이라 볼 수 있을 것이나, 그러한 것이 곧 상가임대차법 제10조의4 제1항 제3호에 규정된 권리금 회수 방해행위에 해당한다고 단정할 수는 없



고, 다만 피고가 원고들에게 위와 같이 보증금과 월차임의 증액을 요구하고 난 후 이에 대해 거절의사를 밝히며 새로운 임차인들과의 임대차계약을 주선하는 원고들의 제안에 대하여 아무런 대응을 하지 않은 행위는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에 규정된, '그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'에 해당한다고 봄이 타당하므로, 피고로서는 특별한 사정이 없는 한 상가임대차법 제10조의4 제3항에 따라 원고들의 손해를 배상할 의무가 있다.

나아가 손해배상금의 액수에 대하여 보건대, 신규임차인들이 원고들에게 지급하기로 한 권리금은 원고 A, B은 각 2억 원, 원고 C은 2억 5,000만 원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 감정인 M의 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 각 임대차 종료 시의 각 해당 점포의 통상적인 권리금은 원고 A의 경우 1억 6,800만 원, 원고 B의 경우 1억 7,500만 원, 원고 C의 경우 1억 6,900만 원인 사실을 인정할 수 있으므로, 상가임대차법 제10조의4 제3항에 따라 피고가 지급할 손해배상액은 위 금액 중 낮은 금액인 위 감정가액이 된다.

### 3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 원고들은 이 사건 각 임대차계약상 대항력이 없어 피고에게 임대차계약 관련 권리를 주장할 수 없다는 주장에 대한 판단

#### 1) 주장

상가임대차법 제2조 제2항, 같은 법 시행령 제2조 제2항, 제3항 규정에 따라 환산한 이 사건 각 임대차의 보증금액이 상가임대차법 제2조 제1항 단서 및 같은 법 시행령 제2조 제1항에서 정한 4억 원(서울특별시의 경우)을 초과하므로 이 사건 각 임대차



는 상가임대차법상 대항력을 갖추지 못하여 원고들은 임대차계약 체결 후 이 사건 건물의 소유권을 취득한 피고에게 대항할 수 없으므로, 피고에게 권리금 회수 기회 상실을 주장하며 상가임대차법 제10조의4에 따른 손해배상청구권을 행사할 수 없다.

## 2) 판단

갑 제18 내지 22호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 건물의 소유권을 취득한 후인 2015. 3. 20.경 이 사건 건물의 임차인들에게 건물의 소유권자가 변동되었고 자신이 임대사업자로 등록되었다는 점을 알리면서 향후 종전과 같은 차임을 자신에게 지급하여 줄 것과 세금계산서 발행을 위해 필요한 임차인의 사업자등록증 사본을 제출할 것 등을 요구한 사실, 원고들은 피고에게 종전과 같은 차임을 지급하였고, 피고로부터 세금계산서를 발급받은 사실을 인정할 수 있는바, 위와 같은 사실을 감안하면, 원고들과 피고는 피고가 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하기로 묵시적으로 합의하였다고 볼 수 있다. 그러므로 원고들은 상가임대차법상 대항력 유무에 관계없이 피고에게 임대차계약에 따른 권리를 주장할 수 있다.

나. 원고 A, B은 전체 임대차기간이 5년을 초과하였으므로 상가임대차법 제10조의4가 적용되지 않는다는 주장에 대한 판단

### 1) 피고의 주장

원고 A, B은 전체 임대차기간이 5년을 초과하므로 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 계약갱신을 요구할 수 없으므로, 피고에게 권리금 회수기회 보호를 요구할 수 없어 같은 법 제10조의4 규정에 의한 손해배상청구권도 행사할 수 없다.

### 2) 판단

권리금 회수기회 보호 규정인 상가임대차법 제10조의4는 제1항 단서에서 그 적용



배제 사유로 같은 법 제10조 제1항 각호의 사유를 규정하고 있을 뿐 전체 임대차기간이 5년을 초과하는 임차인의 계약갱신 요구권을 제한한 제10조 제2항은 그 적용의 배제사유로 삼고 있지 않으며, 달리 위 보호규정의 적용을 위한 임대차기간을 한정하고 있다거나 임차인에게 계약갱신 요구권이 있을 것을 그 적용요건으로 하지 않는다는 것은 상가임대차법 제10조의4 규정의 문언상 명확하다. 그러므로 전체 임대차기간이 5년을 초과한 임대차의 경우에도 상가임대차법 제10조의4 규정이 적용된다고 봄이 타당하므로, 이와 다른 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

다. 원고들과 피고가 임대차계약을 유지하고 있어 손해배상청구권이 없다는 주장에 대한 판단

1) 주장

원고들과 피고가 현재까지 임대차관계를 유지하고 있고, 원고들이 권리금을 회수하지 못한 채 건물을 인도한 것도 아니어서 손해가 발생하였다고 볼 수 없다.

2) 판단

원고들과 피고가 서로 임대차계약 갱신요구를 거절한 점은 앞서 본 바와 같으므로 이로써 이 사건 각 임대차는 2016. 1. 29.(원고 A), 2016. 2. 4.(원고 B), 2016. 2. 9.(원고 C) 각 기간만료로 종료하였다고 할 것이고, 나아가 원고들이 이 사건 소를 제기하여 피고에게 권리금 회수 방해를 원으로 하는 손해배상청구권을 행사하고 있는 이상, 원고들이 현재까지 피고에게 건물을 인도하지 아니한 채 사용·수익을 계속하고 있다는 점만으로 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 임대차계약에 따른 법률관계가 계속 유지되고 있다고 보기 어렵다.

한편, 상가임대차법 제10조의4 제1항, 제3항에 의하면, 임대인이 임차인이 주선한



신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해함으로써 임차인에게 손해 배상청구권이 발생하는 것이므로, 임차인이 건물을 인도하지 않았다고 하여 손해발생 청구권이 제한된다고 보기는 어렵다.

라. 신규임차인과의 임대차계약체결을 거부할 정당한 사유가 있다는 취지의 주장에 대한 판단

1) 주장

원고들이 신규임차인이 되려는 자들의 자력 등에 관한 정보조차 제공하지 않았고, 원고들이 주장하는 권리금계약이 과연 진정한 것인지에 관하여도 의문이 있으므로, 피고가 원고들이 주선한 신규임차인이 되려는 자들과의 임대차계약 체결을 거부한 데에 정당한 사유가 있다.

2) 판단

위 인정 사실과 갑 제11, 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 피고는 원고들로부터 자신들이 주선하는 신규임차인이 되려는 자들의 기본적인 인적사항이 기재된 계약서를 첨부한 내용증명을 통하여 새로운 임대차 계약을 체결하여 달라는 요구를 받았음에도 이에 관하여는 아무런 답변을 하지 않은 채 건물의 인도만을 요구한 점, 원고 B은 2016. 2. 12., 원고 C은 2016. 2. 5.경 피고에게 신규임차인이 되려는 자와의 임대차계약 체결을 위한 일정을 잡아줄 것을 다시 요구하였으나(원고 C은 피고의 연락처를 알지 못하니 유선으로 연락해 달라고도 요구하였다) 피고는 아무런 답변을 하지 않은 점, 원고들이 임대차계약 기간 만료일에 임박하여 권리금계약을 체결하였다는 사정만으로는 권리금계약이 진정한 것이 아니라고 보기 어렵고, 그 외에 권리금계약의 진정성에 의심을 할 만한 사정이 있다고 보기 어려운 점 등





을 종합하여 보면, 피고가 주장하는 사정만으로는 임대차계약 체결 거부에 정당한 사유가 있었다고 보기 어렵다.

#### 4. 결론

그렇다면, 피고는 원고들의 권리금 회수 기회 방해에 따른 손해배상금으로 원고 A에게 1억 6,800만 원, 원고 B에게 1억 7,500만 원, 원고 C에게 1억 6,900만 원 및 위 각 돈에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 2016. 3. 21.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 도달한 다음날인 2016. 3. 26.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법상 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고들의 청구는 모두 이유 있어 이를 인용한다.

재판장      판사      김춘호

판사      김진희 휴가로 인하여 서명날인 불능

재판장  
판사

판사      장민주