



: 2018-12-17

서울고등법원

제22민사부

판 결

사 건	2018나2016797(본소) 손해배상(기) 2018나2045177(반소) 건물명도(인도)
원고(반소피고), 피항소인	1. A 2. B 3. C
피고(반소원고), 항소인	D
제1심판결	서울중앙지방법원 2018. 2. 8. 선고 2016가합513413 판결
변론종결	2018. 10. 11.
판결선고	2018. 11. 8.

주 문

1. 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고(반소원고) 패소 부분을 취소하고, 이에 해당하는 원고(반소피고)들의 본소 청구를 기각한다.

피고(반소원고)는 원고(반소피고) A에게 100,800,000원, 원고(반소피고) B에게 105,000,000원, 원고(반소피고) C에게 101,400,000원과 위 각 돈에 대하여 2016. 3.



26.부터 2018. 11. 8.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 당심에서 제기한 반소청구에 따라, 피고(반소원고)에게,

가. 원고(반소피고) A는 피고(반소원고)로부터 140,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 기재 건물 1층 중 별지 2 도면 표시 8, 9, 12, 13, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 42㎡를,

나. 원고(반소피고) B는 피고(반소원고)로부터 140,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 기재 건물 1층 중 별지 2 도면 표시 7, 8, 13, 14, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 40.95㎡를,

다. 원고(반소피고) C는 피고(반소원고)로부터 120,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 기재 건물 1층 중 별지 2 도면 표시 6, 7, 14, 19, 20, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 37.8㎡를

각 인도하라.

3. 피고(반소원고)의 나머지 항소와 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

4. 소송총비용 중 본소에 관한 부분의 40%는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소에 관한 부분의 60%는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지



가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) A에게 168,000,000원, 원고 B에게 175,000,000원, 원고 C에게 169,000,000원과 위 각 돈에 대하여 2016. 3. 26.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

피고에게, 별지 1 목록 기재 건물 1층 중, 원고 A는 별지 2 도면 표시 8, 9, 12, 13, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 42㎡를, 원고 B은 별지 2 도면 표시 7, 8, 13, 14, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 40.95㎡를, 원고 C은 별지 2 도면 표시 6, 7, 14, 19, 20, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 37.8㎡를 각 인도하라(피고는 당심에 이르러 반소를 제기하였고, 원고들은 이에 동의하였다).

2. 항소취지

제1심판결 중 본소에 관한 부분을 취소하고, 원고들의 본소 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 항에서는 본소와 반소를 함께 본다.

가. 원고들의 각 임대차계약의 체결

1) 원고 A는 2011. 7. 1.부터 별지 1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 1층 3호 상가를 임차하여 오다가, 2014. 1. 18. H으로부터 다시 임대차보증금 1억 4,000만 원, 월차임 600만 원, 기간 2014. 1. 30.부터 2015. 1. 29.까지(이후 2016. 1. 29.까지로 갱신되었다)로 정하여 임차하고, 임대차보증금을 지급한 후 위 상가에서 N



이라는 상호로 통신기기 등 판매업을 해왔다.

2) 원고 B은 2007. 1. 4.부터 이 사건 건물 1층 2호 상가를 임차하여 오다가, 2014. 2. 8. H으로부터 다시 임대차보증금 1억 4,000만 원, 월차임 600만 원, 기간 2014. 2. 5.부터 2015. 2. 4.까지(이후 2016. 2. 4.까지로 갱신되었다)로 정하여 임차하고, 임대차보증금을 지급한 후 위 상가에서 주식회사 O 신림지점을 운영하며 의류 등 판매업을 해왔다.

3) 원고 C은 2008년경부터 이 사건 건물 1층 1호 상가를 그의 누나인 P 명의로 임차하여 오다가 2014. 2. 11. H으로부터 재차 임대차보증금 1억 2,000만 원, 월차임 580만 원, 기간 2014. 2. 10.부터 2015. 2. 9.까지(이후 2016. 2. 9.까지로 갱신되었다)로 정하여 임차하고, 임대차보증금을 지급한 후 위 상가에서 Q라는 상호로 의류 등 판매업을 해왔다.

나. 피고의 이 사건 건물 소유권 취득 등

피고는 2015. 1. 16. H과 I으로부터 이 사건 건물의 각 1/2 소유지분을 매수하여 2015. 3. 16. 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마치고, H의 원고들에 대한 임대인 지위를 승계하였다.

다. 피고의 임대차계약 갱신 거절과 원고들의 권리금 회수 요구

1) 피고는 2015. 12. 14.경 원고 A, B에게 보증금 2억 원, 월차임 1,200만 원, 원고 C에게 보증금 1억 5,000만 원, 월차임 1,160만 원으로 각 임대차계약을 다시 체결할 것을 제안하면서, 이를 수용할 의사가 없다면 임대차기간 종료시 임대차목적물을 원상복구하여 피고에게 인도할 것을 요구하였다.

2) 이에 원고 A, B은 2015. 12. 28.경, 원고 C은 2016. 1. 7.경 피고에게 "기존 계



약과 같은 조건으로 임대차계약을 갱신할 것을 원하며, 피고가 이를 원하지 않는다면 권리금 회수를 위해 원고들이 주선한 새로운 임차인과 임대차계약을 체결해달라"고 요청하였다.

라. 원고들의 각 권리금계약서 작성 및 통지

1) 원고들은 2016. 1. 21.부터 2016. 1. 25.¹⁾ 사이에 J, K, L(이하 'J 등'이라 한다)과 아래 표 기재와 같은 내용으로 각 원고들의 영업을 양도하는 권리금계약서를 작성하였다.

원고	계약일	상대방	권리금 액수	특약(이하 통칭하여 '이 사건 특약'이라 한다)
A	2016. 1. 25.	J	2억 원	차임 15% 이상 인상시 계약은 무효로 한다.
B	2016. 1. 21.	K	2억 원	임대인의 무리한 임대조건 변경 등 임차인의 책임 없는 사유로 임대차계약이 체결되지 못하는 경우 계약은 무효로 한다.
C	2016. 1. 21.	L	2억 5,000만 원	보증금 및 차임 9% 이상 인상시 계약은 무효로 한다.

2) 원고 A는 2016. 1. 26.경, 원고 B은 2016. 1. 22.경, 원고 C은 2016. 1. 25.경 피고에게 위와 같이 각 권리금계약을 체결하였으므로 원고들이 주선하는 신규임차인이 되려는 자들과 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청하였다.

마. 피고의 원고들에 대한 건물 인도요구 등

피고는 원고들의 위와 같은 요청에는 별다른 대응을 하지 아니한 채 2016. 2. 1.경 원고들에게 "계약 갱신 의사가 없는 것으로 판단되므로 임대차 목적물을 원상복구하여 즉시 인도할 것을 요청한다"고 통보하였다.

1) 원고 A의 권리금계약서(갑 제5호증의 2)에 기재된 "2015. 1. 25."는 2016. 1. 25.의 오키임이 분명하다.



바. 원고들의 이 사건 건물에 대한 점유

원고 A가 임차한 상가(이 사건 건물 1층 3호)는 별지 2 도면 표시 8, 9, 12, 13, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 42㎡, 원고 B이 임차한 상가(이 사건 건물 1층 2호)는 별지 2 도면 표시 7, 8, 13, 14, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 40.95㎡, 원고 C이 임차한 상가(이 사건 건물 1층 1호)는 별지 2 도면 표시 6, 7, 14, 19, 20, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 37.8㎡이고, 원고들은 위와 같이 각 임차한 상가 부분을 변론종결일 현재까지 계속 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~10, 12~16, 22, 28, 29호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2호증의 각 기재, 당심 증인 R의 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고들의 주장 요지

피고는 원고들이 주선한 J 등과 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청받았음에도 J 등에게 주변 시세에 비해 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하고, 정당한 사유 없이 임대차계약의 체결을 거절함으로써 원고들의 권리금 회수기회를 방해하였으므로, 구 상가건물임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4(이하 '이 사건 규정'이라 한다) 제1항 제3호, 제4호를 위반하였다. 따라서 피고는 원고들에게 권리금을 회수하지 못하여 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 요지



가) 상가임대차법 제10조 제2항에 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년²⁾을 초과하지 않는 범위 내에서만 임차인의 계약갱신요구권이 인정되고, 이 사건 규정 또한 전체 임대기간 5년이 경과하지 아니한 임대차에 한하여 적용된다고 보아야하므로, 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차한 원고들은 이 사건 규정을 근거로 피고에게 손해배상을 구할 수 없다.

나) 원고들이 J 등과 작성한 권리금계약서는 허위일 뿐만 아니라, 원고들은 피고에게 일방적으로 권리금계약 체결 사실만을 통보한 채 이 사건 규정 제5항이 정한 요건에 맞게 신규임차인을 주선하지도 않았으므로, 이 점에서도 원고들에게 이 사건 규정이 적용될 수 없다.

다) 위 권리금계약서가 진정한 것이라고 하더라도 위 권리금계약에 부가된 이 사건 특약은 해제조건에 해당한다 할 것인데, 피고가 2015. 12.경 이미 보증금과 차임을 이 사건 특약에 정한 비율보다 훨씬 초과하여 증액하는 조건으로 임대차계약의 갱신을 요구한 이상, 이 사건 특약의 해제조건은 각 권리금계약의 체결 당시 이미 성취된 것이어서 위 권리금계약은 무효이다.

라) 설령 원고들에게 이 사건 규정을 적용할 수 있다고 하더라도 이 사건 규정 제1항 단서는 건물이 철거 또는 재건축되거나(상가임대차법 제10조 제1항 제7호 가목), 건물의 노후화로 안전사고의 우려가 있는 경우(제7호 나목)에는 임대인이 권리금 회수기회를 보장하지 않는 데 정당한 사유가 있다고 정하고 있는데, 피고는 이 사건 건물을 매수할 때부터 노후된 건물을 철거하고 신축할 것을 계획하였고, 실제 이 사건

2) 현행 상가임대차법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 것) 제10조 제2항에 의하면 전체 임대차기간 10년 범위 내에서 계약갱신요구권이 인정되나, 피고가 원고들에게 임대차 계약갱신을 거절하였던 당시의 규정을 기준으로 판단한다.



건물에는 노후화로 인한 누수 등 안전사고가 발생할 우려도 있으므로, 피고가 J 등과 임대차계약을 체결하지 않은 데 정당한 사유가 있다.

나. 손해배상책임의 발생

1) 관련규정

이 사건 규정 제1항은 임대인이 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 임차인의 주선을 받은 신규임차인이 되려는 자에 대하여 주변 상가건물의 차임 및 보증금 등에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하거나(제3호), 정당한 사유 없이 임대차계약의 체결을 거절함으로써(제4호) 임차인이 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 안 된다고 규정하고, 제3항은 임대인의 위와 같은 권리금 회수 방해행위로 임차인에게 손해가 발생하였을 경우 임대인에게 배상할 의무가 있다고 정하고 있다.

2) 판단

이 사건에 돌아와 살피건대, 피고는 원고들의 각 임대차계약이 종료하기 2개월 이전인 2015. 12. 14.경 원고들에게 기존 임대차계약에 비하여 임대차보증금을 3,000만 원 내지 6,000만 원 증액하고 월차임 또한 2배씩 증액하는 조건으로 새로운 임대차계약을 체결할 것을 요구한 사실, 이에 원고들은 2016. 1. 21.부터 2016. 1. 25.사이에 각 권리금계약을 체결하고 피고에게 신규임차인이 되려는 J 등과 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청한 사실, 그러나 피고는 이에 대하여 아무런 대응을 하지 아니하고 원고들에게 상가 인도를 요구하던 중 각 임대차계약기간이 만료된 사실은 모두 앞서 본 바와 같다.

그렇다면 피고는 정당한 사유 없이 원고들이 주선한 신규임차인이 되려는 자와의 임대차계약의 체결을 거절(제4호)하였다고 보기에 충분하므로, 이 사건 규정 제3항



에 따라 원고들이 입은 손해를 배상할 의무가 있다(이 사건 규정 제1항 제4호가 정한 피고의 방해행위가 있었다고 판단하는 이상, 같은 항 제3호 소정의 행위가 있었는지 여부에 관하여는 따로 살피지 않는다).

다만 이에 대하여 피고가 사실관계를 다툼과 동시에 법리적인 이유도 들어 원고들이 이 사건 규정을 근거로 피고에게 손해배상을 구할 수 없다고 주장하므로, 이하에서는 이에 대하여 순차로 검토한다.

다. 피고의 주장에 관한 판단³⁾

1) 이 사건 규정은 전체 임대차기간이 5년이 경과한 경우에는 적용되지 않는다는 주장에 대하여

이 사건 규정은 다음과 같은 이유에서 상가임대차법이 전체 임대 기간 5년의 경과와는 무관하게 임차인에게 권리금 회수기회를 보장하는 것으로 해석함이 타당하다고 판단되므로, 이에 반하는 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

① 이 사건 규정 제1항 단서의 문언 상 임대인의 임차인에 대한 권리금 회수를 방해하지 않을 의무에 대한 예외는 명시적으로 규정되어 있는데, 여기에 전체 임대차기간 5년이 경과하여 임차인에게 계약갱신요구권이 없는 경우, 즉 상가임대차법 제10조 제2항은 포함되어 있지 않다.

3) 피고는 제1심에서 ① 원고들은 H과 임대차계약을 체결하였을 뿐인데 이는 상가건물임대차보호법의 적용대상이 아니어서 H과의 위 임대차계약을 들어 피고에게는 대항할 수 없다거나, ② 원고들과 피고가 임대차계약을 유지하고 있으므로 권리금 상당의 손해가 발생하지 아니하였다는 취지로 다투었다가 배척되었는데, 당심에서는 제1심에서의 주장과 반대로 ① H과의 각 임대차계약이 피고에게 승계되었으며, ② 승계한 임대차계약이 기간 만료로 각 종료되었다고 주장하고 있으므로, 피고의 제1심에서 한 위 각 주장은 묵시적으로 철회한 것으로 본다. 만일 철회한 것이 아니라면, 당심이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결문의 "제3항의 가.항(제1심판결 제6면 제3행부터 마지막 행까지), 제3의 다.항(제1심판결 제7면 아래에서 제6행부터 제8면 제11행까지)" 각 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.



② 이 사건 규정의 취지와 내용을 보더라도, 상가임대차법 제10조가 정한 계약 갱신요구권은 5년의 범위 내에서 임대인의 갱신거절 사유를 제한적으로 열거함으로써 임차인에게 최소한의 영업 기간을 보장하는 취지인 반면, 이 사건 규정이 정하는 임차인의 권리금 회수기회 보장은 임차인의 영업 과정에서 부수적으로 형성되어 임대차 종료 이후에도 임차인이 회수하기 어려운 장소적 이익과 확보된 영업망 등 유·무형의 재산적 가치를 권리금의 형태로나마 환수할 수 있도록 하는 것으로서, 이 사건 규정을 해석함에 있어 반드시 계약갱신요구권 관련 조항을 함께 고려해야 하는 논리적 필연성이 있다고 보기 어렵다(이 사건 규정이 논의된 법제사법위원회의 회의록 등을 살펴봐도 그 제정과정에서 이 사건 규정을 임차인의 계약갱신요구권과 결부시키고자 한 흔적을 찾을 수 없다).

③ 일정한 영업기간을 누린 임차인으로서의 시간이 흐를수록 고객이 늘거나 명성이 높아지는 등 영업의 가치가 높아지는 경우가 발생할 수 있어 여전히 권리금을 회수할 현실적 필요가 있고, 피고의 주장과 같이 이 사건 규정이 5년의 임대차기간 내에서만 적용되어야 한다고 하면, 예컨대 3, 4년의 임대차기간을 누린 임차인으로서 1, 2년의 영업 이익을 포기하더라도 5년의 기간 안에 권리금의 회수 기회를 보장받는 것이 더 유리하다고 생각할 여지도 충분하므로, 오히려 최소한의 영업기한을 보장하고자 하는 상가임대차법 제10조의 입법취지가 몰각될 우려가 있다.

④ 임대인의 사용·수익권은 이 사건 규정이 두는 예외(상가임대차법 제10조 제1항 각 호)와 정당화 사유(이 사건 규정 제2항)에 의해 어느 정도 보호될 뿐만 아니라, 임대인으로서 임차인이 주선한 신규임차인과 협의하여 종전 임대차보다 현저히 고액이 아닌 한 보증금이나 차임을 적정하게 증액하는 등으로 재산권을 얼마든지 행사



할 수 있으므로, 전체 임대차기간 5년을 초과하여 임차한 임차인에게 권리금 회수의 기회를 부여하는 것이 상가임대차법의 입법취지나 사유재산권 보장의 이념에 배치된다고 단정할 수도 없다.

2) J 등과의 각 권리금계약서가 허위 작성되었다는 주장에 대하여

앞서 든 증거들에 의하면, 원고들의 임대차계약이 종료되기 직전 거의 비슷한 시기에 J 등과의 권리금계약서가 작성되었고, 원고 A와 J, 원고 B과 K 사이에 작성된 각 권리금계약서는 중개인이 입회하지도 않았으며(다만 원고 C과 L 사이 권리금계약서에는 S공인중개사 T가 중개한 것으로 되어 있다), 계약서에 임대차계약 기간이 공란으로 되어 있거나 임대차기간 만료일이 계약체결일로부터 불과 2주 후로 허술하게 기재되어 있는 등, 원고들이 작성한 권리금계약서의 진정성을 의심할만한 사항이 없지는 않다.

그러나 한편으로 갑 제23 내지 28호증의 각 기재와 당심 증인 R의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래 사정, 즉 ① J 등은 권리금계약 체결 직후 원고 A에게 계약금 2,000만 원, 원고 B에게 2,000만 원, 원고 C에게 2,500만 원을 실제로 송금하였고, ② 종전 임차인들에게 원고 A는 2011. 5. 20. 1억 7,000만 원, 원고 B은 2006. 9. 21. 2억 원, 원고 C은 2008. 3. 24. 1억 8천만 원을 권리금으로 각 지급한 바 있는데, 원고들이 J 등로부터 수령하기로 한 권리금이 이에 비하여 과도하다고 보이지 않으며, ③ 당심 증인 R도 이 사건 건물이 낡고 안전상에 문제가 있어도 여전히 이 사건 건물을 임차하려고 하는 사람들은 많이 있다고 증언한 사실에 비추어 당시 새로운 신규임차인의 주선이 충분히 가능하였다고 보이는 점 등을 종합하여 보면, 앞서 본 정황만으로는 원고들이 J 등과 작성한 각 권리금계약서가 허위로 작성되었다고



단정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

3) 원고들이 신규임차인들을 적법하게 주선하지 않았다는 주장에 대하여

이 사건 규정 제5항은 "임차인은 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다"고 정하였는데, 원고들이 피고에게 J 등의 자력 등에 관한 정보를 제공하지 않은 사실에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 제5, 9, 15, 17호증, 을 제8, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, ① 원고들은 미리 피고에게 자신들이 주선한 신규임차인들과 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청한 다음 신규임차인들을 물색한 뒤, 2016. 1. 22.경부터 2016. 1. 26.경까지 피고에게 신규임차인이 될 J 등의 이름과 주민등록번호, 주소, 연락처 등이 담긴 각 권리금계약서를 첨부하고 이들과 신규임대차계약 체결 일정을 잡아줄 것을 요청하였고, ② 특히 원고 C은 피고에게 "주선한 신규임차인과의 임대차계약 체결 일정을 알려주면 원만히 신규임대차계약이 체결되는 것에 협조하겠다. 피고의 연락처를 알 수 없으므로 자신에게 유선 연락을 해 줄 것을 부탁드립니다"고 거듭 내용증명을 보냈는데도, 앞서 본 바와 같이 피고는 원고들과 임대차계약을 갱신하지 않겠다는 통보만 한 채 권리금 계약과 관련하여서는 원고들에게 아무런 회신도 하지 않았다. 여기에 ③ 피고가 2020년경에 예정하고 있는 이 사건 건물의 재건축 계획에 차질을 빚을 것을 우려하여 현재 일부 점포를 공실로 두고 이 사건 건물 지하와 2층 임대 제안 까지도 거절한 사정을 더하여 보면, 피고는 원고들이 신규임차인으로 알려 준 사람들



이 누구인지 관계없이 임대차계약을 체결할 의사 자체가 아예 없었던 것으로 보이고, 비록 원고들이 피고에게 신규임차인이 되려는 J 등에 대한 구체적인 정보를 제공한 데 일부 미흡한 점이 있다고 하더라도 그들과 임대차계약 체결에 이르지 못한 데에는 피고의 귀책사유가 더 크다고 할 것이어서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

4) J 등과의 각 권리금계약이 이 사건 특약 해제조건 성취로 인해 무효라는 주장에 대하여

살피건대 앞서 본 사실과 제1심 감정인 M의 감정결과(이하 '이 사건 감정결과'라 한다)에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 아래 사실과 사정에 비추어 보면, 이 사건 특약에서 정한 해제조건 성취로 인해 J 등과의 각 권리금계약이 무효가 되었다고 보기는 어려우므로, 이에 반하는 피고의 이 부분 주장 또한 받아들일 수 없다.

① 이 사건 감정결과에 의하면, 원고들의 현재 임대차보증금과 차임이 인근의 표준적인 임대료 수준이라는 것이므로 주변 상가건물의 차임 및 보증금과 비교하여 많이 낮은 것으로 보이지 않고, 원고들의 임대차보증금과 차임을 현저히 변경할 경제사정의 변동이 발생하였다는 뚜렷한 사정도 발견할 수 없다. 따라서 피고가 2015. 12. 14.경 원고들에게 보증금을 3,000만원 내지 6,000만 원을 증액하고 임대료를 기존 임대료에서 2배로 인상할 것을 요구한 것은 무리한 고액의 증액 요구라고 하지 아니할 수 없다.

② 만약 이 사건 특약의 해제조건이 성취될 수 있도록 피고가 원고들에게 요구한 동일한 수준으로 원고들이 주선한 신규임차인들에게 임대차보증금과 차임 지급을 요구한다면, 오히려 그 자체로 이 사건 규정 제1항 제3호(임차인이 주선한 신규임차인



이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위) 위반에 해당할 수 있으므로, 그와 같은 피고의 요구가 용인되기도 어렵다.

5) J 등과의 임대차계약 체결을 거절할 정당한 사유가 있다는 주장에 대하여

을 제1 내지 6, 8, 9, 12호증의 각 기재 및 당심 증인 R의 증언에 의하면, ① 피고는 이 사건 건물을 매수할 당시 건물 매매를 중개한 R으로부터 이 사건 건물을 철거한 이후 신축할 것을 권유받은 사실, ② H은 2015. 1. 말경 원고들에게 이 사건 건물이 노후하여 거주자 및 통행인의 안전에 심각한 문제를 야기하고 있는 상황이므로 안전을 확보할 수 있는 전면적인 리모델링 또는 기타 가능한 방안을 현재 계획하고 있으므로 임대차계약을 연장할 수 없다고 통보한 사실, ③ 피고는 2020년에 이 사건 건물을 철거하고 재건축할 계획을 가지고 있어 이 사건 건물 총 14개 점포 중 일부를 공실상태로 두고 있고, 이 사건 건물 지하와 2층의 추가 임대 제안을 거절한 사실, ④ 이 사건 건물은 1980년에 신축된 건물로서 일부 타일이 훼손된 건물 외벽에 노후한 전선이 그대로 노출되어 있고, 누수 및 소방 안전점검에서 지적을 받은 사실이 인정되기는 한다.

그러나 이 사건 규정을 적용할 수 없는 예외 사유인 상가임대차법 제10조 제1항 단서 제7호 가목에서는 상가건물 임차인의 권리금 회수를 주장할 수 없는 사유로 "임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우"를 규정하고 있는데, H이 원고들과 최초 임대차계약을 체결할 당시나 임대차계약 거절통보를 할 당시 및 피고가 원고들에게 임대차계약 갱신을 요청할 당시에도 이 사건 건물에 관한 구체적인 철거 또는



재건축 계획을 고지하였다는 사실을 뒷받침할 증거가 없고, 피고의 주장 자체도 2020년경에야 재건축을 할 계획이 있다는 것임에 비추어 위 인정사실만으로는 피고가 J 등과의 임대차계약을 거절할 당시 이 사건 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있어 이 사건 규정을 적용할 수 없는 예외사유에 해당한다고 보기에 부족하고 달리 증거가 없다. 결국 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 손해배상책임의 범위

1) 손해배상액의 산정

가) 앞서 본 사실과 이 사건 감정결과에 의하면, 원고들이 신규임차인이 되려는 J 등으로부터 지급받기로 한 각 권리금과 원고들이 피고로부터 임차한 상가의 각 임대차 종료시 해당 점포의 통상적인 권리금의 액수는 아래와 같다.

원고	J 등에게서 지급받기로 한 권리금	임대차 종료시의 권리금
A	2억 원	1억 6,800만 원
B	2억 원	1억 7,500만 원
C	2억 5,000만 원	1억 6,900만 원

나) 한편 이 사건 규정 제3항에 따라 피고가 원고들에게 지급해야 할 손해배상액은 원고들이 각 신규임차인으로부터 지급받기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못하므로, 피고는 원고들에게 위 임대차 종료 당시의 권리금을 지급하면 된다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고 A에게 1억 6,800만 원, 원고 B에게 1억 7,500만 원, 원고 C에게 1억 6,900만 원과 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 손해배상책임의 제한



다만 권리금 회수방해로 인한 손해배상의 경우에도 손해의 공평 타당한 분담이라는 손해배상법의 기본 이념이 적용되므로 공평의 원칙에 따른 손해배상책임의 제한이 가능하다고 할 것인데, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 각 사정들, 즉 ① 이 사건 규정이 원고들의 각 임대차기간 중인 2015. 5. 13. 신설됨에 따라 비로소 원고들이 피고를 상대로 손해배상을 구할 수 있는 근거가 마련된 반면, 신설 당시 원고들의 전체 임대기간이 4년 내지 7년이나 경과한 상태였고, ② 원고들은 임대차계약이 종료된 이후에도 이 사건 소송이 진행되는 현재까지 보증금이나 월차임의 증액 없이 이 사건 건물에서 계속 영업을 하고 있으며, ③ 원고들은 각 임대차계약이 기간만료로 종료되기 직전 신규임차인을 주선하고 피고에게 통지하였으므로 피고가 J 등과 임대차계약을 체결할지 여부에 관하여 숙고할 시간은 길지 않았을 것으로 보이고, ④ 이 사건 건물이 장차 재건축이 예정되어 있다는 사정이 이 사건 감정결과에 특별히 고려되지는 않은 것으로 보이는 점 등 제반 사정을 참작하여 보면, 피고가 원고들에게 지급하여야 할 손해배상금액은 앞서 인정한 각 손해액의 60%로 제한함이 타당하다고 판단된다.

마. 소결론

결국 피고는 원고 A에게 1억 80만 원(= 1억 6,800만 원 × 60%), 원고 C에게 1억 500만 원(= 1억 7,500만 원 × 60%), 원고 C에게 1억 140만 원(= 1억 6,900만 원 × 60%)과 위 각 돈에 대하여 원고들의 손해가 발생한 날 이후로서 원고들이 구하는 2016. 3. 21.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음 날인 2016. 3. 26.부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 대하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2018. 11. 8.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송



촉진 등에 관한 특별법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 반소에 관한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고들이 이 사건 건물 1층 1, 2, 3호 상가를 각 임차하기로 약정한 후 점포를 인도받아 변론종결일 현재까지 그 상가 부분을 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고들의 각 임대차계약이 2016. 1. 29.(원고 A), 2016. 2. 4.(원고 B), 2016. 2. 9.(원고 C) 기간만료로 종료하였음에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고들은 피고에게 이 사건 건물 중 각 점유한 상가 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 원고들의 동시이행항변에 대한 판단

다만 원고들은 피고에게 지급한 각 임대차보증금을 반환받을 때까지는 피고의 인도청구에 응할 수 없다고 항변한다.

살피건대, 피고가 원고 A, B으로부터 각 1억 4,000만 원, 원고 C으로부터 1억 2,000만 원을 임대차보증금으로 수령한 사실, 원고들과 피고 사이의 각 임대차계약이 종료된 사실은 모두 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고들에게 위 각 임대차보증금을 반환할 의무가 있고, 임대차계약이 종료된 경우 임차인의 목적물 인도 의무와 임대인의 보증금 반환 의무는 동시이행의 관계에 있다고 할 것이므로, 원고들의 위 동시이행항변은 이유 있다.

다. 소결론

따라서 원고 A, B은 각 1억 4,000만 원, 원고 C은 1억 2,000만 원을 피고로부터 지급받음과 동시에, 피고에게 원고 A는 점유하고 있는 이 사건 건물 1층 3호 상가 부



분을, 원고 B은 점유하고 있는 이 사건 건물 1층 2호 상가 부분을, 원고 C은 점유하고 있는 이 사건 건물 1층 1호 상가 부분을 각 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들이고, 당심에서 제기한 피고의 반소청구 또한 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하며, 피고의 나머지 항소와 나머지 반소청구는 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	이범균
	판사	진현민
	판사	김대현



별지 1

목 록

○ 건물의 표시

서울 관악구 E, F, G

[도로명주소] 서울 관악구 U

철근콘크리트구조 평옥개 4층 위락시설 및 제1, 2종 근린생활시설

1층 251.9㎡

2층 251.9㎡

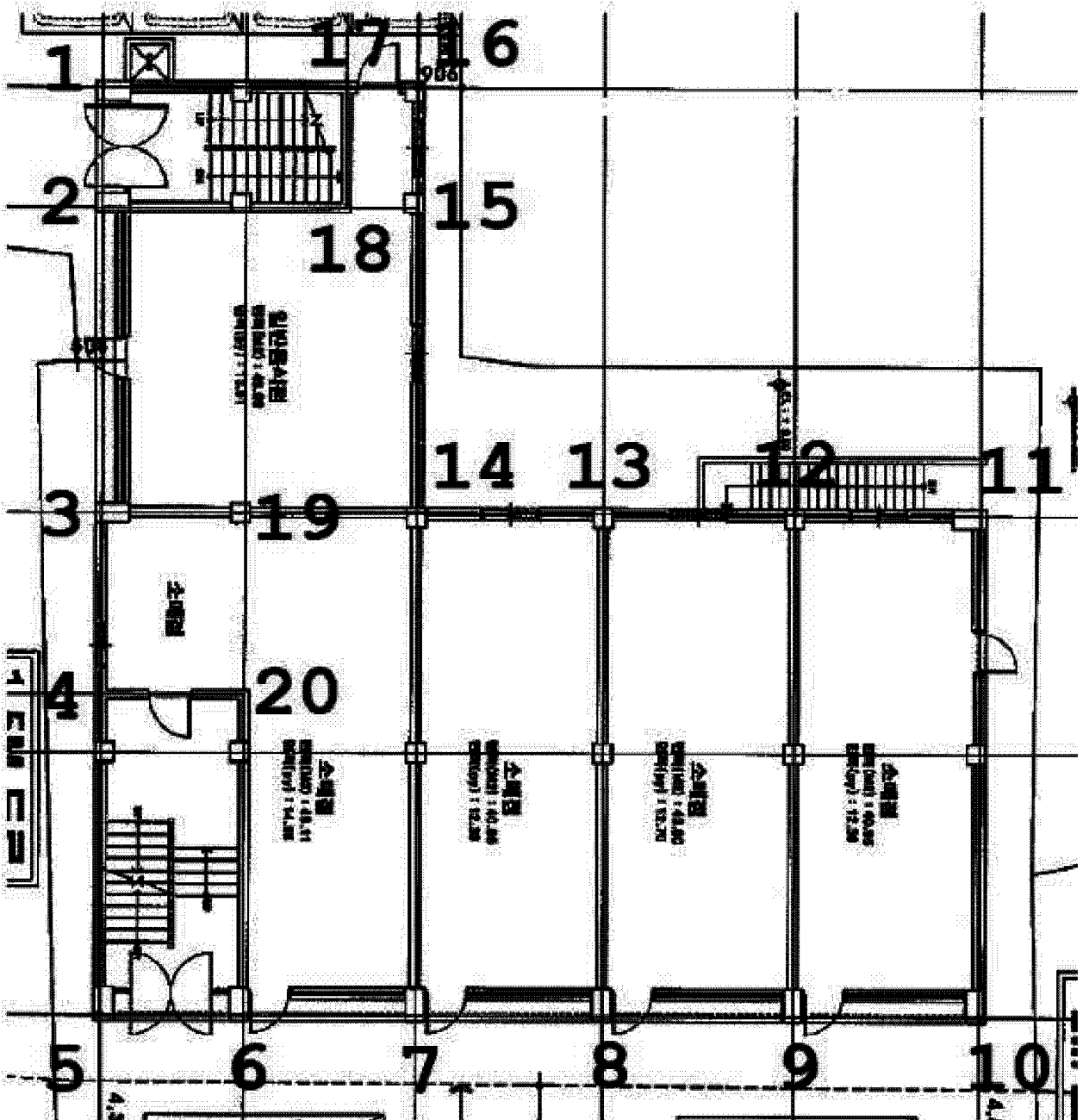
3층 251.9㎡

4층 251.9㎡

지하1층 251.9㎡.

별지 2

도면



.끝.