

대 구 지 방 법 원

판 결

사 건 2022가단114185 손해배상(기)
원 고 A
소송대리인 변호사 이지훈
소송복대리인 변호사 최지훈
피 고 B
소송대리인 변호사 박경환
변 론 종 결 2023. 3. 7.
판 결 선 고 2023. 4. 4.

주 문

1. 피고는 원고에게 30,333,290원과 이에 대하여 2022. 7. 15.부터 2023. 4. 4.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 60%는 원고가 부담하고, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 80,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 1) 원고의 남편인 망 C은 2016. 5. 18. D로부터 경산시 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임차보증금 1,000만 원, 월차임 120만 원, 임대차기간 24개월로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하였다.

2) 망 C은 2016. 5. 18. 이 사건 건물에서 세차장 영업을 하던 기존 임차인 E에게 권리금 5,000만 원을 지급하고, 세차장 관련 사업을 양수하였다.

나. 1) D는 2017. 7.경 아들인 피고에게 이 사건 건물을 증여하였고, 이에 따라 망 C은 2017. 7. 15. 피고로부터 이 사건 건물을 임차보증금 1,000만 원, 월차임 120만 원, 임대차기간 2022. 7. 14.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약을 새로 체결하였다.

2) 망 C 사망 후 원고는 위 임대차계약상 임차인 지위를 승계하여 피고와 사이에 위 나. 1)항과 동일한 내용의 임대차계약서를 다시 작성하였다.

다. 원고는 2022. 1. 14. F에게 이 사건 건물의 권리, 시설에 대하여 매매대금 8,000만 원에 양도하기로 하는 양도양수계약을 체결하였다.

라. 1) 원고는 2022. 1. 21. 피고에게 위 다.항 양도양수계약 사실을 알렸다.

2) 피고는 2022. 1. 24. 원고에게 신규임차인과 계약을 할 수 없다고 통보하였다.

3) 피고는 2022. 2. 17. 원고에게 '임대인인 피고는 2022. 1. 22. 부동산사무소에 방문해 상담한 결과 신규임차인과의 임대차는 불가능 하다는 결론을 내렸다. 피고는 2022. 1. 24. 원고에게 신규임차인과의 계약거부를 통보하면서 현 임차인인 원고에게는 임대차 보장 기한을 지켜주겠다고 통보하였다.'는 내용의 내용증명을 보냈다.

마. 이 사건 건물 중 '24시 셀프 손세차장 시설물 일체'에 관한 2022. 7. 17. 기준 권리금은 유형재산 2,400만 원, 무형재산 6,333,290원, 합계 30,333,290원으로 감정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 감정인 G에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 손해배상책임의 발생

임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 '정당한 사유 없이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절'함으로써 임차인이 신규임차인과의 권리금계약에 따라 권리금을 지급받는 것을 방해하는 경우에는, 임대인은 그로 인해 임차인에게 발생한 손해를 배상할 책임이 있다[상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4 제1항 본문 제4호].

위 인정사실에 의하면, 원고가 신규임차인이 되려는 자로 F을 피고에게 주선하려고 하였으나, 피고는 계약을 체결할 수 없다고 명확히 밝힘으로써, 원고가 주선하는 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시하였다고 할 것이고, 결국 피고는 원고가 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여 원고에게 손해를 발생하게 하였다. 따라서 피고는, 특별한 사정이 없는

한, 원고에게 그 손해를 배상할 책임이 있다.

이에 대하여 피고는 상가임대차법 제10조의4 제5항에 의하면 임차인은 임대인에게 자신이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 임대인에게 제공해야 하는데, 원고는 F과 권리금 8,000만 원을 지급받기로 약정하였는지 여부, F이 권리금 8,000만 원과 임대보증금 1,000만 원을 지급할 자력이 되는지 여부를 피고에게 알려주지 않아 위 규정을 위반하였으므로, 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상책임이 성립하지 않는다고 주장한다.

그러나 상가임대차법 제10조의4 제5항은 신규임차인의 권리금과 관련한 자력 여부 등에 대하여 임대인에게 정보를 제공하도록 정하고 있지 않은 점, 피고가 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 명백히 밝혔기 때문에 원고로서도 신규임차인의 보증금 및 차임을 지급할 자력 등에 대한 정보를 더 이상 제공할 필요가 없게 되었던 점, 상가임대차법 제10조의4 제2항 제1호는 "임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우"에 신규임차인과 임대차계약의 체결을 거절하는 것에 정당한 사유가 있다고 규정하고 있을 뿐이지, 임차인이 상가임대차법 제10조의4 제5항을 위반하였다 하여, 임대인에게 권리금 회수방해로 인한 손해배상책임이 발생하지 않는다고 볼 근거는 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 위와 같은 정보를 제공하지 않았다고 하더라도, 피고가 신규임차인과 임대차계약의 체결을 거절한 것에 정당한 사유가 있다고 할 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 손해배상책임의 범위

상가임대차법 제10조의4 제3항은 "임대인이 제1항을 위반한 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다."고 규정하고 있다.

원고가 신규임차인이 되려는 F으로부터 지급받기로 한 권리금은 8,000만 원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 법원의 감정인 G에 대한 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 건물의 임대차 종료 당시의 권리금 감정액은 30,333,290원(= 유형재산 2,400만 원 + 무형재산 6,333,290원)인 사실을 인정할 수 있다. 결국 이 사건에서 피고의 권리금 회수기회 방해 행위로 인한 손해배상액은 권리금 계약에 따른 권리금 액수와 이 사건 임대차계약 종료 당시 권리금 상당액 중 적은 금액인 30,333,290원으로 봄이 타당하다.

이에 대하여 피고는, 감정인이 피고에게 연락을 하지 않아 감정절차에 참여하지 못하였고, 유형자산은 거의 가치가 없는 것들인데 실제로 존재하는지도 믿을 수 없고, 무형자산의 평가가 세무서에 신고한 매출자료가 아닌 원고가 제공한 사실이 아닌 자료를 토대로 하였으므로, 위 감정축탁결과에 따른 권리금은 잘못 산정되었다는 취지로 주장하므로 보전대, 감정인의 감정 결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 하는데(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 참조), 피고가 감정축탁결과의 신빙성을 탄핵할 만한 객관적인 자료를 제출하고 있지는 않고, 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없어 보이는 것이 없는 점, 감정인 지정결정이 2022. 8. 22. 피고 소송대리인에게 송달된 점 등을 종합하여 보면, 감정축탁결과가 잘못되었다는 피고의 주장은 받아들이기 어렵다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상 30,333,290원과

이에 대하여 임대차 종료 다음 날인 2022. 7. 15.부터¹⁾ 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2023. 4. 4.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김희동

1) 상가임대차법이 보호하고자 하는 권리금의 회수기회란 임대차 종료 당시를 기준으로 하여 임차인이 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 통해 창출한 유·무형의 재산적 가치를 신규임차인으로부터 회수할 수 있는 기회를 의미한다. 이러한 권리금 회수기회를 방해한 임대인이 부담하게 되는 손해배상액은 임대차 종료 당시의 권리금을 넘지 않도록 규정되어 있는 점, 임대인에게 손해배상을 청구할 권리의 소멸시효 기산일 또한 임대차가 종료한 날인 점 등 상가임대차법 규정의 입법 취지, 보호 법익, 내용이나 체계를 종합하면, 임대인의 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상책임은 상가임대차법이 그 요건, 배상범위 및 소멸시효를 특별히 규정한 법정책임이고, 그 손해배상채무는 임대차가 종료한 날에 이행기가 도래하여 그다음 날부터 지체책임이 발생하는 것으로 보아야 한다(대법원 2023. 2. 2. 선고 2022다260586 판결).