

대 구 고 등 법 원

제 3 민 사 부

판 결

사 건 2011나7469 부당이득금
반소원고, 항소인 A
 소송대리인 변호사 000
반소피고, 피항소인 B
 소송대리인 변호사 000
제 1 심 판 결 대구지방법원 2011. 11. 1. 선고 2011가합744 판결
변 론 종 결 2012. 2. 29.
판 결 선 고 2012. 3. 21.

주 문

1. 반소원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 반소원고가 부담한다.

반소 청구취지 및 항소취지

1. 반소 청구취지

반소피고는 반소원고에게 390,740,323원 및 그 중 3억 원에 대하여는 이 사건 반소

장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의, 89,090,323원에 대하여는 2011. 4. 2.부터 다 갚는 날까지 연 20%의, 165만 원에 대하여는 2011. 4. 2.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 반소원고 패소부분을 취소한다. 반소피고는 반소원고에게 34,485,067 원 및 그 중 2,500만 원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의, 165만 원에 대하여는 2011. 4. 2.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(반소원고는 반소피고가 제1심판결 금액을 가지급함에 따라 항소취지를 감축하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 반소원고는 2001. 5.경 반소피고와 사이에, 반소원고가 반소피고로부터 별지 부동산목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임대차보증금은 5,000만 원, 차임은 월 130만 원, 임대차기간은 2001. 10. 10.부터 2003. 10. 9.까지(2년간)로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 2001. 9. 28.경 기존 임차인 C 사이에 이 사건 건물의 기존 약국 영업을 양수하는 대가로서 권리금 명목의 7,000만 원을 지급하기로 약정한 다음, 2001. 10. 10.경 반소피고와 C에게 위 임대차보증금 및 권리금을 각 지급하였다.

나. 반소원고는 이 사건 건물에서 약국을 운영하면서 임대차기간이 만료될 무렵이면 반소피고와 사이에 임대차계약을 갱신하였는바, ① 2003. 10. 8. 임대차보증금은 8,000

만 원, 차임은 월 150만 원, 임대차기간은 2003. 10. 10.부터 2006. 10. 9.까지(3년간)로 정한 임대차계약을, ② 2006. 10. 10. 임대차보증금은 1억 원, 차임은 월 190만 원, 임대차기간은 2006. 10. 10.부터 2010. 10. 9.까지(4년간)로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 각 체결하였고, 반소피고에게 임대차보증금 1억 원을 지급하였다.

다. 반소피고는 2010. 1. 14. 반소원고에게 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 만료되면 더 이상 반소원고에게 이 사건 건물을 임대하지 않겠다는 취지를 통지한 다음, 임대차기간 만료일이 지난 2010. 10. 12. 반소원고를 상대로 이 사건 건물의 인도 등을 구하는 이 사건 본소청구를 하였다.

라. 이에 반소원고는 2011. 1. 5. 반소피고를 상대로 위 임대차보증금의 반환 등을 구하는 이 사건 반소청구를 한 다음, 그 소송 진행 중이던 2011. 3. 31.까지 이 사건 건물에서 약국을 운영한 후 2011. 4. 1. 반소피고에게 이 사건 건물을 인도하였는데, 2010. 10. 9.까지의 차임만 지급하였다.

마. 이 사건 본소청구가 취하된 후 이 사건 반소청구에 관하여, "반소피고는 반소원고에게 임대차보증금 1억 원에서 2010. 10. 10.부터 2011. 3. 31.까지의 이 사건 건물 사용에 따른 부당이득금 10,848,387원을 공제한 금액의 범위 내에서 반소원고가 구하는 잔존 임대차보증금 89,090,323원 및 이에 대하여 이 사건 건물 인도일 다음날인 2011. 4. 2.부터 제1심 판결 선고일인 2011. 11. 1.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라"는 내용의 제1심 판결이 선고되자, 반소피고는 2011. 11. 1. 반소원고에게 위 판결 원리금 합계 92,531,893원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1, 3, 4, 6, 9호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 반소원고의 주장

(1) 반소원고는 지난 9년 동안 성실하게 노력하여 종전에 월 평균 보험조제로 667만원으로 적자운영을 면치 못하던 이 사건 건물의 약국 영업수익을 월 평균 보험조제로 1,740만 원 정도로 올려놓아 새로운 임차인으로부터 받을 수 있는 권리금만 3억 원 정도에 이를 것으로 예상되는데, 반소피고가 자신의 며느리를 통하여 스스로 약국을 운영하려고 이 사건 건물을 다시 임대하지 아니함으로써 반소원고가 새로운 임차인으로부터 권리금을 회수할 수 있는 권리를 침해하였고, 이러한 행위는 제3자에 의한 채권 침해로서 불법행위를 구성하므로, 반소피고는 반소원고에게 최소한 2,500만 원의 권리금 손해를 배상할 의무가 있다.

(2) 반소피고는 제1심판결에 따라 위 잔존 임대차보증금 89,090,323원에 대한 2011. 4. 2.부터 2011. 11. 1.까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금만 지급하였으나, 반소원고가 2011. 4. 1. 이 사건 건물을 인도하여 준 것은 2011. 3. 24.자 제1심의 조정기 일에서 "이 사건 건물의 인도와 차임 등을 공제한 임대차보증금의 반환을 동시에 이행하자"는 반소피고 소송대리인의 제의에 따른 것으로, 이미 위 잔존 임대차보증금반환 의무를 인정하고 있던 반소피고가 반소원고로부터 이 사건 건물을 인도받고도 제1심판결 선고시까지 위 잔존 임대차보증금의 반환청구에 응하지 아니한 것은 '이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 경우'에 해당하지 아니하므로, 그 지연손해금 비율은 소송촉진 등에 관한 특례법(이하 '특례법'이라 한다)에서 정한 연 20%를 적용하여야 하고, 따라서 반소피고는 반소원고에게 그 비율 차액 15%(20 - 5)에 해당하는 지

연손해금 7,835,067원을 지급하여야 한다.

(3) 이 사건 임대차계약은 임차인의 원상회복의무와 비용상환청구권 포기를 같이 규정하고 있는데, 이러한 경우 임대인은 비용상환의무를 부담하지 않고, 임차인은 원상회복의무를 부담하지 않는다는 합의가 있었다고 볼 수 있으므로, 반소피고는 반소원고에게 반소원고가 부담한 원상회복비용 165만 원을 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 권리금 침해 주장에 관하여

일반적으로 채권에 대하여는 배타적 효력이 부인되고 채권자 상호간 및 채권자와 제3자 사이에 자유경쟁이 허용되는 것이어서 제3자에 의하여 채권이 침해되었다는 사실만으로 바로 불법행위로 되지는 않는 것이고, 다만 거래에 있어서의 자유경쟁의 원칙은 법질서가 허용하는 범위 내에서의 공정하고 건전한 경쟁을 전제로 하는 것이므로, 제3자가 채권자를 해한다는 사정을 알면서도 법규에 위반하거나 선량한 풍속 또는 사회질서에 위반하는 등 위법한 행위를 함으로써 채권자의 이익을 침해하는 경우 불법행위가 성립할 수 있고, 여기에서 채권침해의 위법성은 침해되는 채권의 내용, 침해행위의 태양, 침해자의 고의 내지 해의의 유무 등을 참작하여 구체적, 개별적으로 판단하되, 거래자유 보장의 필요성, 경제·사회정책적 요인을 포함한 공공의 이익, 당사자 사이의 이익균형 등을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2003. 3. 14. 선고 2000다32437 판결, 대법원 2007. 9. 6. 선고 2005다25021 판결 등 참조).

반소피고가 이 사건 건물을 다시 임대하지 아니한 것이 위법한 채권침해행위에 해당 하는지에 관하여 살피건대, 반소원고가 2001. 10.경 이 사건 건물을 인도받으면서 기존 임차인 C에게 권리금 7,000만 원을 지급한 사실, 반소피고는 며느리를 통하여 이 사건

건물에서 스스로 약국을 운영하기 위해 이 사건 임대차계약 종료 후 더 이상 반소원고나 제3자에게 이 사건 건물을 임대하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같으나, 한편 위 인정사실 및 인용증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 반소원고가 권리금을 지급한 상대방은 반소피고가 아닌 C일 뿐이고, 반소피고가 이 사건 건물에 관한 임차인들 사이의 권리금을 승인하거나 그 반환을 약속한 자료는 보이지 않는 점, ② 반소피고는 이 사건 건물의 소유자로서 임대차기간이 만료되면 당연히 그 사용수익권을 회복하게 되는 점, ③ 반소원고는 2001. 5.경 이 사건 건물을 임차한 뒤 약 9년 동안 이 사건 건물에서 약국을 운영하며 상당한 수익을 얻은 것으로 보이는 점 등에 비추어, 앞서 본 인정사실 및 을 제1 내지 14호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는, 반소피고가 이 사건 임대차계약 종료 후 이 사건 건물을 다시 임대하지 아니한 것이 법규에 위반하거나 선량한 풍속 또는 사회질서에 위반하는 등 위법한 행위에 해당한다고 보기는 어려우므로, 반소원고의 이 부분 주장은 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

나. 지연손해금 주장에 관하여

특례법 제3조 제2항은 "채무자가 그 이행의무의 존재를 선언하는 사실심판결이 선고되기까지 그 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 때에는 그 상당한 범위 안에서 제1항의 규정을 적용하지 아니한다"고 규정함으로써 금전채무불이행으로 인한 손해배상액 산정의 기준이 되는 법정이율의 특례를 규정한 특례법 제3조 제1항의 규정의 적용을 배제할 수 있는 경우를 들고 있는바, 특례법 제3조 제2항 소정의 '채무자가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 때'라 함은 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 채무자의 주장에 상당한 근거가

있는 것으로 인정되는 때를 가리키는 것이고, 채무자가 위와 같이 항쟁함이 상당한 것인지의 여부는 당해 사건에 관한 법원의 사실인정과 평가에 관한 문제라고 할 것이다 (대법원 1987. 5. 26. 선고 86다카1876 전원합의체 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 당초 반소원고는 이 사건 반소장에서는 임대차보증금의 반환을 청구하지 않고 있다가 2011. 2. 28.자 반소 청구취지 및 청구원인 추가신청서에서 이 사건 건물의 인도와 임대차보증금 1억 원의 동시이행을 청구한 사실, 제1심 법원은 2011. 3. 24. 조정을 시도하였으나 조정이 성립되지 않자, 같은 달 25. 이 사건 건물의 인도와 임대차보증금 1억 원을 포함한 1억 5,000만 원에서 미지급 차임 및 기타 공과금을 공제한 잔액의 동시이행을 명하는 '조정에 갈음하는 결정'을 하였으나, 쌍방 이의로 소송에 복귀한 사실, 그 후 반소원고는 2011. 5. 13.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서로서 반소피고에 대하여 권리금 손해 등 539,205,196원을 청구하면서 비로소 임대차보증금 잔액 89,090,323원 및 이에 대한 2011. 4. 2. 이후 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구한 사실, 이에 대하여 반소피고는 반소청구금액 및 건물 원상회복 완료 여부를 다투다가 2011. 8. 16. 이 사건 본소청구를 취하한 사실, 그 후 반소원고는 2011. 9. 15. 총 청구 원금을 390,740,323원으로 변경한 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 다시 제출한 사실, 제1심 법원은 2011. 11. 1. 판결을 선고하였는바, 반소원고의 청구 중 임대보증금 잔액 89,290,323원 부분만 인용되고 나머지 청구는 모두 기각된 사실은 기록상 명백하므로, 위 인정사실에 나타나는 이 사건 소송·조정 진행 경과, 반소원고의 반소 청구취지·청구원인의 변경 과정과 변경 내용, 쌍방의 주장과 이에 대한 제1심 판결의 선고 내용이다. 통상 영업 중이던 임대차건물의 반환이 문제되는 경우 그 원상회복의무의 이행완료를 두고 다툼이 많을 뿐 아니라,

그 완료 여부에 관한 판단 또한 쉽지 않는 점 등을 함께 고려하여 보면, 반소피고가 제1심판결 선고시까지 반소원고의 청구금액을 다룬 것은 상당한 근거가 있는 것으로 봄이 상당하므로, 반소원고의 이 부분 주장도 받아들일 수가 없다.

다. 원상회복비용 주장에 관하여

반소원고는, 이 사건 임대차계약은 임차인의 원상회복의무를 면제하고 있다는 취지로 주장하므로 살피건대, 위 인용증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 을 제1호증의 3(임대차계약서)의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약은 그 계약서 제5조에서 임차인의 원상회복의무만 규정하고 있을 뿐, 반소원고의 주장과 같이 임차인의 비용상환청구권 포기 조항은 존재하지 아니한 사실을 알 수 있을 뿐이므로, 반소원고의 이 부분 주장도 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수가 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 반소청구 중 위 권리금, 지연손해금 및 원상회복비용에 관한 부분은 모두 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 반소원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	홍승면
	판사	김태현

판사 곽병수

부동산 목록

(※ 홈페이지에 게시하면서 목록은 생략합니다.)