

대 구 고 등 법 원

제 3 민 사 부

판 결

사 건 2017나21917 권리금회수방해금지등

원고, 항소인 A

대구

소송대리인 법무법인 신라

담당변호사 권영규, 여인협

피고, 피항소인 B

대구

소송대리인 변호사 조창학

제 1 심 판 결 대구지방법원 2017. 4. 6. 선고 2016가합201818 판결

변 론 종 결 2017. 10. 18.

판 결 선 고 2017. 11. 15.

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 선택적으로, ① 피고는 별지 목록 기재 부동산의 커피전문점의 점포시설 및 집기 일체에 관하여 원고가 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 또는 ② 피고는 원고에게 159,966,000원 및 이에 대하여 2016. 6. 13.부터 다 갚는 날까지 연15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 제1심 판결문 제3면 제18행 내지 제4면 제1행의 '자.항' 부분과 제4면 제5, 6행의 '인정근거' 부분을 각 아래와 같이 고치는 외에는 제1심 판결문 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

자. 1) 그 후 피고는 2016. 4. 17. 대구에 있는 C부동산 공인중개사무소에서 위 중개사무소의 중개보조원인 D(D는 원고와 F 사이에 체결된 이 사건 권리금 계약 중개에 관여한 사람으로서, 2016. 4. 17.에 당시 독일에 체류하던 F을 대신하여 피고와 만나 임대차계약 체결 조건을 협의하였다)와 원고의 남편 E을 만나, 이 사건 점포에 관한 F과의 새로운 임대차계약 체결의 조건을 협의하였다.

2) 당시 피고는 임대차보증금 2억 원, 월 차임 1,200만 원을 제안하였는데, 원고와 F 측(이하 '원고측'이라 한다)은 이를 거절하였다. 다시 피고가 일부 감액된 임대차보증금 1억 5,000만 원, 월 차임 800만 원을 제안하였으나, 원고 측은 피고의 수정제안

도 거절하였다. 그에 따라 원고측과 피고의 새로운 임대차계약 체결에 관한 합의가 이루어지지 않았다.

3) 피고는 2016. 6. 3. 국내에 잠시 귀국한 F을 만난 자리에서, 원고와 F 사이에 체결한 권리금 계약의 권리금 액수인 2억 5,000만 원의 적정성에 관한 의문을 품고, '권리금 상세내역서가 존재한다면 이를 제시해 달라'고 요구하였다. 그 자리에서도 피고와 F 사이에 새로운 임대차계약은 체결되지 않았다.

4) F은 2016. 6. 16. 독일로 다시 출국하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 8, 9, 12호증의 각 기재(특별히 표시하지 않으면 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 제1심 감정인 G에 대한 권리금감정촉탁결과, 제1심 증인 D의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4에 따라 이 사건 점포에 대한 권리금을 회수하기 위해 F과 이 사건 권리금계약을 체결하였고 피고에게 임대차계약 체결을 요청하였으나, 피고가 F에게 주변 시세에 비하여 훨씬 고액의 임대차보증금과 월 차임을 요구하거나 이 사건 권리금계약의 권리금 액수를 납득할 수 없다는 이유 등으로 부당하게 임대차계약 체결을 결렬시킴으로써 원고의 권리금 회수를 방해하고 있다.

따라서 선택적으로 ① 피고는 상가임대차법 제10조의4 제1항에 따라, 이 사건 점포 시설 및 집기 일체에 관하여 임차인인 원고가 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하지 아니할 의무를 부담하므로, 원고는 피고에 대하여

그 방해금지를 청구한다. 또는 ② 피고는 원고에게 위 방해금지의무 위반으로 인한 손해배상으로 같은 조 제3항에 따라, 원고가 F으로부터 지급받기로 한 권리금 상당액인 2억 5,000만 원과 이 사건 임대차계약 종료일인 2016. 6. 12.을 기준으로 한 권리금 감정평가액인 159,966,000원 중 낮은 금액인 159,966,000원 및 이에 대한 임대차계약 종료일 다음날인 2016. 6. 13.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 위 손해배상금을 청구한다.

나. 판단

1) 상가임대차법의 관련 규정

제10조(계약갱신 요구 등)

① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

(...각호 생략...)

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

제10조의3(권리금의 정의 등)

① 권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

② 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)

① 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이

되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위
2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위
3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위
4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 제4호의 정당한 사유가 있는 것으로 본다.

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우
2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우
3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우
4. 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우

③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

⑤ 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.

2) 권리금 회수 방해금지 청구 부분에 관하여

비록 이 사건 임대차계약에 관하여 상가임대차법 제10조의4 제1항의 권리금 회수 방해금지 규정이 적용된다고 하더라도, 위 규정은 '임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지'의 기간 동안에 한정하여 임차인에게는 권리금 회수기회를 보호하고 임대인에게는 임차인의 권리금 회수를 방해하여서는 아니된다는 의무를 지우고 있다.

그런데 앞서 본 기초사실에 의하면, 이 사건 임대차계약에 관하여 임대인인 피고가 위와 같은 방해금지의무를 부담하는 기간은 '2016. 3. 12.부터 임대차계약 기간 만료일인 2016. 6. 12.까지'이므로, 위 기간이 이미 끝난 현재는 피고가 위 방해금지의무를 부담하지 않는다고 할 것이다.

따라서 원고의 이 부분 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(만일 피고가 위 방해금지의무 부담기간 동안 권리금 회수 방해행위를 하여 원고에게 손해를 발생하게 한 것이 인정된다면, 피고는 상가임대차법 제10조의4 제3항에 따라 원고에게 손해배상을 청구할 수는 있을지언정, 방해금지의무를 부담하는 기간이 만료된 마당에 계속해서 원고에게 그 방해금지를 청구할 수는 없다고 할 것이다).

3) 손해배상 청구 부분에 관하여

원고는, 피고가 상가임대차법 제10조의4 제1항 제3, 4호에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인인 원고가 주선한 신규임차인이 되려는 사람인 F으로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하였다고 주장하는바, 이에 관하여 살펴본다.

가) 상가임대차법 제10조의4 제1항 제3호의 방해행위 여부

앞서 본 증거들에다가 을 제8, 11 내지 18호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 앞서 본 바와 같이 피고

가 원고 측에게 신규임차인인 F과의 임대차계약 체결의 조건으로 임대차보증금 2억 원, 월 차임 1,200만 원을 제안하였으나 원고 측에서 이를 거절하였고, 다시 피고가 일부 감액된 금액인 임대차보증금 1억 5,000만 원 및 월 차임 800만 원을 제안하였으나 원고 측과 여전히 합의가 이루어지지 아니하던 중 원고와 F 사이의 이 사건 권리금계약이 파기된 사실 및 갑 제10, 15호증의 각 기재, 제1심 증인 D의 증언만으로는, 피고가 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 보증금과 차임을 신규 임차인이 되려는 F에게 요구하는 방법으로 부당하게 원고의 권리금 회수기회를 박탈하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

① 이 사건 점포 부지인 별지 목록 제1항 기재 토지의 개별공시지가는 이 사건 임대차계약 체결 무렵인 2011. 7. 1. 기준으로 419,000원/m²이었으나, 계속된지가 상승으로 이 사건 임대차계약의 기간 만료일에 가까운 2016. 1. 1.에는 840,000원/m²으로 약 2배 가량 상승하였다.

② 이 사건 점포는 이 사건 임대차계약 이후 2012. 5.경부터 2016. 7.경까지 이 사건 점포 주변에 상가건물이 여러 곳 들어서 일반음식점을 운영하고 있는 등 그 일대의 먹거리 상권이 상당히 활성화된 상태이다.

③ 대구 **구청은 2017. 2. 28. 동촌유원지를 일반음식점과 휴게음식점 등의 옥외영업(음식점 부지 내 공터에 파라솔·탁자·의자·차양 등 이동식 편의시설을 설치해서 하는 영업 등)이 가능한 지역으로 포함시키는 조례를 공포하는 등 최근 들어 시민 편의 제공시설 확대 및 상권 활성화를 위한 정책을 계속 펴고 있다.

④ 피고가 F과의 새로운 임대차계약 체결의 조건으로 최종적으로 제시한

보증금 1억 5,000만 원 및 월 차임 800만 원은 당초 원고와 사이에 체결한 이 사건 임대차계약의 보증금 1억 원 및 월 차임 500만 원보다 높은 가액이기는 하나, 상가임대차법 제10조 제1항, 제2항에 의하여 임대차기간이 5년을 경과하면 임대인은 종전 임차인과의 임대차계약 체결을 거절하고 새로운 임차인을 구할 수 있을 뿐만 아니라 임대조건 역시 임대인의 결정에 따라 변경할 수 있으므로, 임대인인 피고로서는 전체 임대차기간이 5년이 경과한 시점에서 종전 임대차계약 당시보다 보증금과 차임이 어느 정도 높다고 하더라도 자신이 원하는 조건으로 임차인을 구할 수 있다고 할 것이다.

나) 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호의 방해행위 여부

앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 권리금계약의 체결 경위나 그 진정성 등을 다투면서 F과의 새로운 임대차계약의 체결에 선뜻 나서지 않은 사실 및 갑 제3, 8, 9, 16, 17, 18호증의 각 기재, 제1심 증인 D의 증언만으로는 피고가 정당한 사유 없이 임차인인 원고가 주선한 신규임차인이 되려는 사람인 F과 임대차계약의 체결을 거절하는 행위를 함으로써 원고가 F으로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

① 피고는 원고와 F 사이에 이 사건 권리금 계약이 체결되기 전인 2016. 3. 2.경부터 이미 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한다는 의사를 밝혀왔고, 그 무렵 원고가 새로운 임차인을 물색하고 있다는 사정을 알지는 못하였다.

② 원고는 그 후 2016. 3. 19.경에 이르러 비로소 F과 사이에 이 사건 권리금계약을 체결하였다면서, 그로부터 약 9일 뒤인 2016. 3. 28. 이 사건 소를 제기하였는데, 그 소 제기 전에 피고에게 이 사건 권리금계약의 체결 경위에 대해 알려 주거

나 F을 신규임차인으로 한 임대차계약의 체결을 요구한 바도 없었던 것으로 보인다.

③ 피고는 2016. 4. 1. 이 사건 소장부분을 송달받은 후 원고와 F 사이의 권리금계약을 인지하고 이 사건 소송이 계속되는 중에 F을 만나 정보를 수집하는 등 새로운 임대차계약의 체결을 위해 나름의 노력을 기울인 것으로 보인다.

④ 다만 피고는, F이 독일에서 거주하면서 이 사건 점포를 운영할 계획이라고 밝히자 F이 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 없는지 여부 등에 대하여 좀 더 신중을 기할 수밖에 없었던 것으로 보인다.

⑤ 한편, 원고가 당초 F과 약정한 권리금으로 피고에게 보장해 달라고 요구한 이 사건 권리금 2억 5,000만 원은, 이 사건 임대차계약 종결 당시의 권리금 감정가액인 159,966,000원의 약 1.6배에 달하는 금액으로 실제 이 사건 점포의 영업에 따른 유·무형의 재산적 가치보다 과장되었다고 볼 여지가 있다.

⑥ F은 원고 부부와 이 사건 권리금계약 체결 전부터 서로 알던 사이였고, 이 사건 점포의 기존 매출 및 매장 내 인테리어, 집기 등에 대하여 권리금 책정을 위한 통상적인 조사과정을 거치지 않은 채 원고가 요구하는대로 권리금을 2억 5,000만 원 지급하기로 하는 계약을 체결하였다.

⑦ 특히 F은 권리금이 2억 5,000만 원에 이르는 거액임에도 그 권리금계약 체결 전에 미리 임대인인 피고에게 이 사건 점포의 보증금이나 월차임 등 임대 조건에 대하여 전혀 문의한 바 없었다. 그러면서도 F은 권리금계약 체결 이후 피고와의 임대차계약 조건을 협의함에 있어서는 피고가 제안하는 보증금과 월차임의 임대조건을 모두 거절하였다.

⑧ 만일 피고가 이 사건 권리금계약을 맺은 F과 사이에, F이 원하는 낮은

액수의 임대차보증금과 월차임(제1심 증인 D의 증언에 의하면, F은 원·피고 사이의 이 사건 임대차계약과 동일한 보증금 1억 원에 월차임은 최대 650만 원의 조건으로 임대차계약을 체결하려 한 것으로 보인다)대로 임대차계약을 체결하였다면, 피고와 F의 임대차계약이 기간 만료로 종료될 때 F이 새로운 임차인으로부터 회수하기를 원하는 권리금은 위 권리금 2억 5,000만 원을 기준으로 이 사건 점포 시설물의 감가상각비 등을 고려하여 책정될 가능성이 높은 점, 그에 따라 새로운 임차인은 '위 권리금 2억 5,000만 원 및 임대차보증금 1억 원, 월차임 650만 원'의 기존 조건을 기준으로 자신이 부담해야 하는 총비용을 고려하여 피고와 사이에 새로운 임대차 계약의 조건을 협상할 가능성이 높은 점 등에 비추어 보면, 위 권리금 2억 5,000만 원은 F 이후의 새로운 임차인과의 계약에도 어느 정도 영향을 미치는 요소가 될 수 있다.

⑨ 위와 같은 여러 사정에 비추어 보면, 임대인인 피고가 자신이 제시한 보증금이나 월차임 등 임대 조건을 모두 거부한 F에 대하여, 이 사건 권리금계약이 체결된 경위나 신규임차인이 되려는 F의 임차인으로서의 적정성 또는 그 권리금 액수의 과다 책정, 진정성 여부 등에 관하여 별다른 구체적인 정보가 없는 상황에서 의문을 품고 권리금 상세내역 등 근거자료의 제시를 요구하거나 F과의 임대차계약의 체결을 망설인 것이 그다지 부당한 것으로 보이지는 아니한다. 따라서 피고가 원고와 F 사이의 이 사건 권리금계약 체결 경위나 진정성 등에 대해 다투었다는 등의 사정만으로 정당한 사유 없이 F과의 임대차계약 체결을 거절하였다고 단정할 수는 없다.

⑩ 한편, F은 독일에서 2016. 5. 31. 귀국하여 2013. 6. 3. 피고를 한 차례 만난 다음 더이상 피고에게 직접 연락하거나 피고를 만나지 않고 2016. 6. 16. 다시 독일로 출국하면서, 임대조건 협상과 권리금 2억 5,000만 원의 적정성 설명 등 피고와의

임대차계약 체결을 위한 적극적인 노력을 하지 않았고, 불과 얼마 후인 2016. 6. 28. 원고와의 이 사건 권리금계약을 파기하였다.

다) 소결론

그렇다면 비록 이 사건 임대차계약에 관하여 상가임대차법 제10조의4 제1항의 권리금 회수 방해금지 규정이 적용된다고 하더라도, 이 사건 권리금계약에 따라 임차인인 원고가 주선한 신규임차인이 되려는 사람인 F으로부터 권리금을 지급받는 것을 피고가 방해하였음을 인정할 수 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 손해배상청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고가 선택적으로 구하는 권리금 회수 방해금지 청구 및 손해배상청구는 이유 없어 모두 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	임상기
	판사	이영진
	판사	남기정