

대 구 지 방 법 원

판 결

사 건 2021가단107005 권리금
원 고 A
피 고 B
변 론 종 결 2021. 9. 30.
판 결 선 고 2021. 11. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2021. 8. 25.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 9/10는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 1억 9,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 C은 2014. 3.경 피고와 경북 청도군 소재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 및 주차장(이하 이 사건 건물과 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 5,000만 원, 차임 월 440만 원, 임대차기간 2014. 3. 3.부터 2019. 3. 2.까지(60개월)로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고와 C은 2014. 3.경부터 이 사건 부동산을 인도받아 병원으로 이를 사용 및 수익하여 왔다.

다. 위 임대차계약 당시 원고와 C은 피고와의 사이에 '병원 인테리어 사용 및 장비와 기타의 일체 비품 양도를 포괄한 비용으로 1억 8,000만 원을 책정하여 양수자는 양도자에게 지불한다'는 내용의 '장비, 비품 양수 양도 계약'을 체결하고, 피고에게 1억 8,000만 원을 지급하였다.

라. 원고는 이 사건 임대차기간 중 C에게 9,000만 원을 지급하고 C의 임차인 지위를 양수하여 이 사건 임대차계약의 단독 임차인이 되었다.

마. 이 사건 임대차계약은 2019. 3. 2.에 묵시적으로 갱신되었는데, 원고가 2020. 11. 12. 피고에게 갱신거절의 통지를 하여 2021. 3. 2. 기간만으로 종료되었다.

바. 원고는 2021. 3. 2.경 피고에게 이 사건 부동산을 피고에게 인도하여 주었고, 피고는 원고에게 임대차보증금 5,000만 원 중 4,000만 원을 반환하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 주장 요지

1) 피고는 원고가 이 사건 임대차계약 갱신을 거절하자 의사 회원들이 가입하는 병원 임대분양물 사이트(이하 '이 사건 사이트'라 한다)에 권리금 없이 이 사건 부동산에 관한 병원 임차권을 양도한다는 내용의 광고글을 게시하였고, 이로 인해 원고는 권리금을 지급하고 들어오려는 후임 임차인을 구하지 못하여 권리금을 회수하지 못하였다. 상가건물 임대차보호법 제10조의4는 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 정당한 사유 없이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절할 수 없고, 임대인이 이를 위반할 경우 임대인은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금(국토교통부 장관이 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관하여 고시한 기준에 따라 감정한 금액) 중 낮은 금액을 임차인에게 손해배상액으로 배상해야 한다고 규정하고 있는바, 임대인인 피고는 임차인인 원고가 피고에게 지급한 권리금 1억 8,000만 원을 회수할 수 있도록 적극 협조하여야 함에도 이를 방해하였다. 또한 원고는 피고에게 권리금을 지급하였으므로 권리금 계약의 내용에 따라 피고는 원고의 권리금 회수를 방해하지 않을 의무를 부담함에도 그 계약 내용을 위반하였다. 원고는 피고의 권리금 회수 방해 행위로 인해 권리금을 회수하지 못하는 손해를 입었으므로 피고는 원고에게 이를 배상할 의무가 있다.

2) 또한, 원고는 이 사건 임대차기간 만료 후 이 사건 부동산의 인도를 완료하였음에도 임대차보증금 일부인 4,000만 원만 반환받았다. 따라서 피고는 나머지 임대차보증금 1,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 권리금 회수 방해로 인한 손해배상청구에 관한 판단

1) 살피건대, 갑 제5, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2020. 11. 12.경 이 사건 사이트에 'D의원 양도합니다'라는 제목으로 이 사건 부동산에 관한 병원 임차권을 양도한다는 내용의 광고글을 올린 사실은 인정된다.

2) 그러나 앞서 든 증거들과 갑 제9호증의 기재, 증인 E의 일부 증언에 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 원고측 증인 E의 증언에 의하더라도 일반적으로 병원의 임차권을 양도하는 경우에 주로 후임 임차인을 이 사건 사이트를 통해서 구하기는 하지만, 그 외에도 주변의 지인, 제약회사나 의료기기 업체의 직원, 병, 의원 컨설팅 업체를 통하는 방법 등이 있다는 것인바, 피고의 위 광고글 게시로 인하여 원고가 후임 임차인을 구할 기회 자체를 박탈당하였다고 보기는 어려운 점, ② 이 사건 사이트에 병원 임차권 양도에 관한 광고글을 게시하는 것은 의사 회원 누구나 가능하므로 원고로서는 위 광고를 본 즉시 그 광고의 내용을 수정하여 다시 올리는 것도 충분히 가능하였을 것으로 보이고, 실제로 원고는 2020. 12. 7.경 이 사건 사이트에 '양도희망가격 : 협의'라는 내용으로 이 사건 부동산에 관한 병원 임차권을 양도한다는 취지의 광고글을 올린 점, ③ 임대인인 피고로서는 원고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한 상황에서 후임 임차인을 구할 필요가 있었고, 그 광고게시글 상단에도 '권리금 : 협의'라는 표현을 사용하였던바, 피고가 원고의 권리금 회수를 방해할 목적으로 위 광고글을 올렸다고 단정하기도 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고가 위 광고글을 올렸다는 사실만으로 원고의 권리금 회수를 방해하였다고 보기 어렵고, 달리 피고가 원고의 권리금 회수를 방해하였다는 사실을 인정할 증거가 없다.

3) 또한, 갑 제1, 9호증, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약에서 차임은 매월 3일에 선급하는 것으로 정한 사실, 그런데 원고

는 2020. 4.~6.분 차임을 2020. 6. 8. 및 2020. 6. 15.에 지급하여 3기의 차임을 연체한 사실이 인정되는바, 상가임대차보호법 제10조 제1항 단서에 의하면 '임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우' 임차인의 계약 갱신요구를 거절할 수 있고, 그 경우 임차인의 권리금 회수기회 보호대상이 아니라고 하고 있으므로, 원고에게 위 상가임대차보호법상의 권리금 회수기회 보호를 청구할 권리가 있었다고 보기도 어렵다.

4) 따라서 피고가 원고의 권리금 회수를 방해하였음을 전제로 한 원고의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

다. 임대차보증금 1,000만 원 반환 청구에 관한 판단

1) 원고가 이 사건 임대차계약 종료일인 2021. 3. 2.경 임대차목적물인 이 사건 부동산을 피고에게 인도한 사실, 그런데 피고는 원고에게 임대차보증금 중 4,000만 원만 반환하고 나머지 1,000만 원을 반환하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 잔존 임대차보증금 1,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대해 피고는, 위 잔존 임대차보증금에서 원고가 임의로 반출한 병원 비품(텔레비전 및 대기실 소파) 가액 상당 및 원상회복비용 12,455,150원(바닥청소 및 코팅, 폐기물 처리비용 1,070,000원, 벽과 천정의 도배비용 4,385,150원, 에어컨 수리비용 700만 원 등)을 공제하면 피고가 반환할 임대차보증금은 남지 않는다고 주장한다.

먼저 피고의 원상회복비용 공제 주장에 관하여 살피건대, 임대차계약에서 임대차목적물이 일부 훼손되었다 하더라도 통상 임차인이 임대차기간 중 목적물을 사용함으로써 임대차목적물이 마모되어 생기는 가치훼손 부분에 대한 경제적 평가는 이미

차임 등에 반영된 것이므로 임차인의 원상회복의무를 임차인이 임대인으로부터 임대차 목적물을 인도받을 당시 현황 그대로 회복하여야 한다는 의미로 볼 수는 없고, 가치의 훼손이 자연적 마모 또는 감가상각의 정도를 초과한다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에 임차인은 원상회복의무를 부담한다고 할 것인바, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 임대차목적물에 관하여 통상적 사용에 따른 자연적 마모 또는 감가상각의 정도를 초과하는 가치의 훼손이 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 또한 피고가 제출한 증거들은 견적서에 불과하여 실제로 피고가 그 비용 상당의 손해를 입었다고 볼 수도 없다.

다음으로 원고가 반출한 비품 가액 상당 공제 주장에 관하여 살피건대, 원고가 이 사건 임대차계약 당시 피고로부터 이 사건 병원 비품 일체를 양수한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고 주장의 일부 비품(텔레비전 및 대기실 소파)이 제외되었다고 보기도 어려우므로, 위 비품 반출을 이유로 피고가 잔존 임대차보증금 반환을 거절할 수는 없다고 봄이 타당하다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게 잔존 임대차보증금 1,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 부동산 인도일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2021. 8. 25.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박효선