

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건	2018다239608 손해배상(기)
원고, 상고인	원고 소송대리인 법무법인 송백 담당변호사 홍성준
피고, 피상고인	피고 소송대리인 법무법인 헤안 담당변호사 공대호 외 8인
원 심 판 결	서울중앙지방법원 2018. 5. 24. 선고 2017나67768 판결
판 결 선 고	2019. 7. 10.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이

유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 권리금 회수 방해로 인한 손해배상청구에 관한 사실오인, 법리오해 주장에 대하여  
가. 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전 상가건물 임대차보호법(이하 개정 전후와 관계없이 '상가임대차법'이라고 한다) 제10조의4에 따르면, 임대인은 임대차기간 이 끝나기 3개월(위 법 개정으로 '6개월'로 변경되었다) 전부터 임대차 종료 시까지 권리금을 요구하거나 정당한 사유 없이 그와 임대차계약의 체결을 거절하는 등 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써, 권리금계약에 따라 임차인이 주선한 신규 임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 안 된다(제1항 본문). 임대인이 이를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임 이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다(제3항).

여기서 권리금은 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 보증 금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말하고(상가임대차법 제10조의3 제1항), 권리금계약은 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다(제2항).

나. 상가임대차법 제10조의3, 제10조의4의 문언과 내용, 입법취지 등을 종합하면, 임 차인이 구체적인 인적사항을 제시하면서 신규임차인이 되려는 자를 임대인에게 주선하 였는데, 임대인이 제10조의4 제1항에서 정한 기간에 이러한 신규임차인이 되려는 자에 게 권리금을 요구하는 등 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 임차인

이 신규임차인으로부터 권리금을 회수하는 것을 방해한 때에는 임대인은 임차인이 입은 손해를 배상할 책임이 있고, 이때 권리금 회수 방해를 인정하기 위하여 반드시 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 권리금계약이 미리 체결되어 있어야 하는 것은 아니다. 그 상세한 이유는 다음과 같다.

1) 상가임대차법 제10조의4 제1항 본문에서 정한 '권리금계약에 따라'라는 문언이, 임차인이 신규임차인이 되려는 자와 권리금계약을 체결한 상태임을 전제로 하는지는 위 제1항 본문 자체만으로는 명확하지 않다. 그런데 상가임대차법 제10조의4 제1항 각 호는 임대인이 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 그로부터 권리금을 수수하는 행위 등을 금지하면서 임차인이 신규임차인이 되려는 자와 반드시 권리금계약을 체결했어야 함을 전제로 하고 있지 않다. 또한 상가임대차법 제10조의4 제3항은 권리금계약이 체결되지 않은 경우에도 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상액을 '임대차 종료 당시의 권리금'으로 정할 수 있도록 하고 있다.

2) 상가임대차법 제10조의4는 임차인이 임대차 종료시 스스로 신규임차인이 되려는 자를 찾아 임대인에게 임대차계약을 체결하도록 주선하고 신규임차인으로부터 그 동안 투자한 비용이나 영업활동으로 형성된 지명도나 신용 등 경제적 이익을 권리금 형태로 지급받아 회수할 수 있도록 보장하면서 임대인이 부당하게 이를 침해하지 못하도록 한 것이다. 이는 임대인이 임차인과 신규임차인 사이에 체결된 권리금계약에 따른 이행을 방해하는 것에 한정하지 않고, 임차인이 신규임차인이 되려는 자와 권리금계약 체결에 이르지 못하도록 하는 등 임차인이 권리금을 지급받을 수 있는 기회를 방해하는 다양한 행위를 금지함으로써 임차인을 보호하는 것이다.

3) 현실적으로 권리금은 임대차계약의 차임, 임차보증금, 기간 등 조건과 맞물려 정해

지는 경우가 많다. 신규임차인이 되려는 자가 임대인과의 임대차계약 조건에 따라서 임차인에게 지급하려고 하는 권리금 액수가 달라질 수 있고, 이러한 이유로 권리금계약과 임대차계약이 동시에 이루어지는 경우도 있다.

임대인이 임대차기간이 종료될 무렵 현저히 높은 금액으로 임차보증금이나 차임을 요구하거나 더 이상 상가건물을 임대하지 않겠다고 하는 등 새로운 임대차계약 체결 자체를 거절하는 태도를 보이는 경우 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 찾아 권리금계약을 체결하는 것은 사실상 불가능하다. 이러한 임대인의 행위는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제3, 4호에서 정한 방해행위에 해당한다고 볼 수 있고, 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 권리금계약이 체결되지 않았더라도 임대인은 임차인의 권리금 회수 방해로 인하여 손해배상책임을 진다고 보아야 한다.

다. 이러한 법리에 비추어 원심판결 이유를 살펴보면, 원심이 그 판시와 같이 원고가 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 구하려면 원고와 신규임차인 사이에 권리금계약이 체결되었을 것이 전제되어야 한다고 본 것은 잘못이다.

그런데 원심판결 이유 및 기록에 의하면, 원고는 신규임차인인 ○○○○학교와 권리금계약을 체결하지 않았음은 물론, 자신이 권리금을 지급받기 위해서 ○○○○학교와 권리금계약의 대상이나 임대인과의 시설투자비 상환약정과 관련하여 원고가 양도할 수 있는 시설물의 범위 등에 관하여 전혀 논의한 적이 없고, 피고가 ○○○○학교로부터 시설비를 받는 것에 관해서도 별다른 이의를 하지 아니한 사실을 알 수 있다. 사정이 위와 같으므로, 원고와 ○○○○학교는 애초부터 권리금계약 체결 자체를 예정하고 있지 아니하였다고 할 것이어서, 피고가 원고의 권리금 회수를 방해하였다거나 원고에게 어떠한 손해가 발생하였다고 볼 여지가 없다.

그렇다면 원심이 원고의 손해배상청구를 받아들이지 않은 결론은 정당하므로, 결국 원심의 앞서 본 잘못이 판결 결과에 영향을 미친 것은 아니다. 따라서 원고의 이 부분 상고이유 주장은 받아들이지 않는다.

#### 2. 불법행위로 인한 손해배상청구에 관한 법리오해 주장에 대하여

원심은, 이 사건 상가 시설의 소유자인 피고가 ○○○○학교로부터 시설비를 수령한 것만으로는 원고 주장과 같은 불법행위가 성립한다고 보기 어렵다고 보았다. 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심의 판단에 상고이유 주장이 같이 불법행위에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다고 할 수 없다.

#### 3. 지연손해금 약정의 효력에 관한 법리오해 주장에 대하여

원심은, 피고가 2015. 12. 22. 원고에게 임차보증금 잔액에서 미지급 차임과 시설료, 이에 대한 지연손해금 등을 공제한 돈에 원고 소유의 비품 값 200만 원을 합하여 지급하였는데 그 비품 값 200만 원은 피고가 원고와 합의하여 지급한 것이라고 보았다. 그에 따라 원고의 예비적 청구, 즉 피고가 원고 소유의 비품을 신규임차인에게 양도하고 시설비를 받았으므로 그 비품 값을 부당이득으로 반환하라는 청구를 기각하였다.

이러한 원심의 사실인정과 판단에 따르면, 연체 차임과 시설료에 대한 지연손해금 약정을 무효로 볼 수 없다는 원심의 부가적 판단을 다투는 이 부분 상고이유 주장은, 원고가 청구하지 않은 임차보증금과 관련된 것일 뿐이고, 원고 소유의 비품 값에 해당하는 부당이득금의 반환을 구하는 원고의 예비적 청구에는 아무런 영향이 없으므로 더 나아가 살필 필요 없이 이를 받아들일 수 없다.

#### 4. 결론

그러므로 원고의 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법

관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      권순일

              대법관      이기택

주    심      대법관      박정화

              대법관      김선수