

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2018다252441(본소) 건물명도
2018다252458(반소) 보증금반환

원고(반소피고), 피상고인

원고(반소피고)

소송대리인 변호사 이준하

피고(반소원고), 상고인

피고(반소원고)

소송대리인 법무법인 혜안 담당변호사 최병천

원 심 판 결 수원지방법원 2018. 7. 4. 선고 2017나74542(본소), 2017나74559
(반소) 판결

판 결 선 고 2020. 9. 3.

주 문

원심판결의 반소에 관한 피고(반소원고) 패소 부분 중 손해배상청구 부분을 파기하고,
이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유와 기록을 살펴보면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 1990. 1. 10. 무렵부터 이 사건 상가에서 음식점을 운영해 오다가, 1995. 1. 12. 이 사건 상가의 소유권을 취득하였다. 피고는 2003. 5. 6. 소외 1에게 이 사건 상가를 매도한 후 같은 해 6. 5. 소외 1로부터 이 사건 상가를 보증금 2,000만 원, 월차임 150만 원, 계약기간 2003. 6. 5.부터 1년으로 정하여 임차하였고, 이후 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 왔다.

나. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는 2015. 5. 13. 소외 1로부터 이 사건 상가를 매수하고 같은 해 5. 29. 소유권이전등기를 마친 후, 2016. 1. 무렵 피고에게 같은 해 6. 4.자로 이 사건 임대차가 종료됨을 통지하였다.

다. 피고는 2016. 3. 9. 소외 2와 이 사건 상가에 관하여 5,000만 원의 권리금계약을 체결한 다음, 같은 해 3. 22. 원고에게 신규임차인으로 소외 2를 주선하며 임대차계약 체결을 요구하였다. 그러나 원고는 자신이 이 사건 상가에서 직접 샌드위치 가게를 운영할 계획이라는 이유로 피고의 요구를 거절하였다.

2. 원심은 그 판시와 같은 이유를 들어, 구 「상가건물 임대차보호법」(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상가임대차법'이라고 한다) 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)는 같은 법 제10조 제2항이 정한 계약갱신요구권 행사기간인 5년을 초과한 임차인에 대하여는 적용되지 않는다고 보아, 구 상가임대차법 제10조의4가 적용됨을 전제로 한 피고의 이 사건 반소 중 손해배상청구 부분을 배척하였다.

3. 그러나 원심의 판단은 아래와 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

가. 구 상가임대차법 제10조의4의 문언과 내용, 입법 취지에 비추어 보면, 같은 법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다(대법원 2019. 5. 16. 선고 2017다225312, 225329 판결 참조). 또한 임대인이 스스로 영업할 계획이라는 이유만으로 임차인이 주선한 신규 임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절한 것에는 구 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 정당한 사유가 있다고 볼 수 없다(대법원 2019. 5. 30. 선고 2018다261124, 261131 판결 등 참조).

나. 앞서 본 사실관계를 위 법리에 따라 살펴보면, 이 사건 상가에 관한 임대기간이 5년을 경과하여 피고가 원고에 대하여 갱신요구권을 행사할 수 없다 하더라도, 구 상가임대차법 제10조의4가 적용되므로 원고는 피고에 대하여 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다. 원고가 자신이 이 사건 상가에서 직접 샌드위치 가게를 운영할 계획이 있다는 이유만으로 피고가 주선한 소외 2와의 임대차계약의 체결을 거절한 데에는 정당한 사유가 있다고 볼 수 없으므로, 원고는 피고에게 권리금회수 방해를 원인으로 한 손해배상채무를 부담한다고 볼 여지가 있다.

다. 그런데도 원심이 그 판시와 같은 이유로 임대기간이 5년을 경과하여 갱신요구권을 행사할 수 없는 임차인에 대하여는 구 상가임대차법 제10조의4가 적용되지 않는다고 보아 이 사건 반소 중 손해배상청구 부분을 배척한 데에는, 구 상가임대차법 제10조의4에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 그러므로 원심판결의 반소에 대한 피고 패소 부분 중 손해배상청구 부분을 파기

하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	민유숙
	대법관	김재형
	대법관	이동원
주 심	대법관	노태약