

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2019다249831 손해배상(기)  
원고, 피상고인 원고  
소송대리인 공증인가 법무법인 천우  
담당변호사 임주용 외 2인  
피고, 상고인 피고  
소송대리인 법무법인 위민  
담당변호사 김남근 외 1인  
원 심 판 결 서울서부지방법원 2019. 6. 21. 선고 2018나31860 판결  
판 결 선 고 2020. 11. 26.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간 경과 후에 제출된 상고이유보충서 등의 내용은 상고

이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 원고의 이 사건 해지통보가 피고에게 도달한 무렵 이 사건 임대차계약이 합의해지되었다고 인정한 다음, 원고가 해지 이후의 기간을 포함하여 3기 이상의 차임을 연체한 임차인에 해당하여 권리금 회수 기회 보호의 대상이 되지 않는다는 피고의 주장을 받아들이지 아니하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4 제1항 단서 및 제10조 제1항 제1호에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

2. 상고이유 제2점에 관하여

구 상가임대차법(2018. 10. 16. 법률 제15891호로 개정되기 전의 것) 제10조의4 제1항은 "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."라고 정하면서 "다만, 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다."라고 하여, 계약갱신 거절사유가 있으면 임대인이 권리금 회수기회 보호 의무를 지지 않는 것으로 정하고 있다. 한편 같은 법 제10조 제1항 제7호 다.목은 계약갱신 거절사유 중 하나로, 임대인이 다른 법령에 따라 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 '목적 건물의 점유를 회복할 필요'가 있는 경우를 들고 있다.

구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것,

이하 '구 도시정비법'이라 한다)에 따라 정비사업이 시행되는 경우 관리처분계획 인가·고시가 이루어지면 종전 건축물의 소유자나 임차권자는 그때부터 이전 고시가 있는 날까지 이를 사용·수익할 수 없고(구 도시정비법 제49조 제6항), 사업시행자는 소유자, 임차권자 등을 상대로 부동산의 인도를 구할 수 있다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561, 62578 판결 참조). 이에 따라 임대인은 원활한 정비사업 시행을 위하여 정해진 이주기간 내에 세입자를 건물에서 퇴거시킬 의무가 있다. 따라서 임대차 종료 시 이미 구 도시정비법상 관리처분계획 인가·고시가 이루어졌다면, 임대인이 관련 법령에 따라 건물 철거를 위해 건물 점유를 회복할 필요가 있어 상가임대차법 제10조 제1항 제7호 다.목에서 정한 계약갱신 거절사유가 있다고 할 수 있다. 그러나 구 도시정비법상 사업시행인가·고시가 있는 때부터 관리처분계획 인가·고시가 이루어질 때까지는 일정한 기간의 정함이 없고 정비구역 내 건물을 사용·수익하는 데 별다른 법률적 제한이 없다.

이러한 점에 비추어 보면, 정비사업의 진행 경과에 비추어 임대차 종료 시 단기간 내에 관리처분계획 인가·고시가 이루어질 것이 객관적으로 예상되는 등의 특별한 사정이 없는 한, 구 도시정비법에 따른 사업시행인가·고시가 이루어졌다는 사정만으로는 임대인이 건물 철거 등을 위하여 건물의 점유를 회복할 필요가 있다고 할 수 없어 상가임대차법 제10조 제1항 제7호 다.목에서 정한 계약갱신 거절사유가 있다고 할 수 없다. 이와 같이 임대차 종료 시 관리처분계획 인가·고시가 이루어졌거나 이루어질 것이 객관적으로 예상되는 등으로 상가임대차법 제10조 제1항 제7호 다.목의 사유가 존재한다는 점에 대한 증명책임은 임대인에게 있다.

원심은 이 사건 건물 일대에 관하여 주택재개발정비사업시행인가가 고시되었다는

사정만으로는 이 사건 임대차가 종료될 무렵 임대인인 피고에게 이 사건 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 위 법리에 따른 것으로 정당하고, 이 부분 상고이유 주장과 같이 상가임대차법 제10조의4 제1항 단서 및 제10조 제1항 제7호 다.목에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

### 3. 상고이유 제3점에 관하여

원심은 채택증거를 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 피고가 원고에 대하여 상가임대차법 제10조의4 제3항에 따라 판시 인용금액 상당의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상 의무를 부담한다고 판단하였다.

관련 법리 및 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 상고이유 주장과 같이 손해배상액의 감경에 관한 판단누락, 심리미진 등의 잘못이 없다.

### 4. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            김상환

대법관 박상욱

주 심 대법관 안철상

대법관 노정희