

대법원

제 3 부

판결

사건 2022다233607 손해배상(기)

원고, 피상고인 겸 상고인

원고

소송대리인 법무법인 명경
담당변호사 김재윤 외 4인

피고, 상고인 겸 피상고인

원일건설산업 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 광장
담당변호사 김명종 외 2인

원심판결 서울고등법원 2022. 4. 5. 선고 2021나2025135 판결

판결선고 2022. 8. 31.

주문

원심판결 중 피고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 원고의 준비서면은 이를 보충하

는 범위에서)를 판단한다.

1. 신규 임차인이 되려는 사람에 대한 철거 · 재건축 계획 등의 고지가 '권리금 회수 방해행위'에 해당하는지(피고의 상고이유 1, 2)

가. 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4 제1항 본문은 "임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다."라고 정하면서, 제4호에 "그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위"를 들고 있다.

건물 내구연한 등에 따른 철거 · 재건축의 필요성이 객관적으로 인정되지 않거나 그 계획 · 단계가 구체화되지 않았는데도 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람에게 짧은 임대 가능기간만 확정적으로 제시 · 고수하는 경우 또는 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람에게 고지한 내용과 모순되는 정황이 드러나는 등의 특별한 사정이 없는 한, 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람과 임대차계약 체결을 위한 협의 과정에서 철거 · 재건축 계획과 그 시점을 고지하였다는 사정만으로는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '권리금 회수 방해행위'에 해당한다고 볼 수 없다. 임대차계약의 갱신에 관한 상가임대차법 제10조 제1항과 권리금의 회수에 관한 상가임대차법 제10조의3, 제10조의4의 각 규정의 내용 · 취지가 같지 않은 이상, 후자의 규정이 적용되는 임대인의 고지 내용에 상가임대차법 제10조 제1항 제7호 각 목의 요건이 충족되지 않더라도 마찬가지이다(대법원 2022. 8. 11. 선고 2022다202498 판결 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

(1) 이 사건 건물은 1986. 4. 7. 사용승인을 받았다. 원고는 2015. 1. 경 이 사건 건물(호수 생략)(이하 '이 사건 상가'라 한다)의 소유자인 피고와 임대차기간을 2015. 1. 1.부터 2016. 12. 31.까지로 하여 위 상가에 관한 임대차계약을 체결하였고, 그 기간은 두 차례 갱신을 거쳐 2018. 12. 31.까지 연장되었다.

(2) 피고는 이 사건 건물에 관하여 2015. 12. 경 ○○구청장으로부터 호텔 건축에 필요한 관광숙박업 사업계획승인을 받았다.

(3) 원고는 2018. 10. 25. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하는 통지를 하였으나, 피고는 2018. 11. 16. 원고에게 '총 임대차기간이 5년이 되는 2019. 12. 31.에는 이 사건 건물의 재건축을 위하여 점유회복이 필요하다.'고 통지하였다. 원고는 2019. 11. 18. 피고에게 다시 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하는 통지를 하고, 영업을 계속하였다.

(4) 원고는 2020. 7. 11. 소외 1과 이 사건 상가의 임대차 승계를 전제로 한 권리금 계약을 체결하고, 피고에게 소외 1을 신규 임차인으로 주선하였다. 피고의 직원 소외 2는 2020. 10. 13. 원고, 소외 1과 만난 자리에서 '2024년이 재건축하는 시점이기 때문에 그 기간으로 계약한다면 승계계약 형태로 해서 보증금과 월 임대료를 5% 범위 내에서 진행할 수는 있지만, 그렇지 않고 10년의 새로운 계약으로 한다는 계획이면 수용 할 수 없다. 4년 후 권리금도 인정할 수 없다.'고 말하였다(이하 '이 사건 고지'라 한다). 그 후 소외 1은 이 사건 상가에 관한 임대차계약 체결을 포기하였고, 원고와 소외 1은 2020. 10. 21. 위 권리금계약을 해지하였다.

(5) 한편 피고는 재건축을 위해 이 사건 건물의 2, 3, 4층을 공실로 두고 임대하지

않고 있는 상태이다.

다. 이러한 사실관계를 위에서 본 법리에 비추어 보면, 다음과 같은 결론이 도출된다.

(1) 위에서 보았듯이, 이 사건 건물은 1986년 사용승인을 받은 건물로서 원심 변론 종결시를 기준으로 이미 약 35년이 지났다. 피고는 이 사건 건물에 관하여 관광숙박업 사업계획승인을 받았고 재건축을 위해 이 사건 건물의 대부분을 공실로 두고 있다. 따라서 이 사건 건물에 대한 재건축 필요성이나 재건축 의사의 진정성 등이 인정되고, 그 철거·재건축 계획도 구체화된 단계에 있다고 볼 수 있다.

(2) 이 사건 고지에 포함된 피고의 소외 3에 대한 제안 내용은 구체적인 철거·재건축 계획이나 일정과 대체로 부합하고, 특별히 신규 임차인이 되려는 사람에게 불합리한 조건을 강요하는 것이라고 보기 어렵다. 피고가 이 사건 고지를 한 이후 그와 모순되는 언행이나 행동을 하였다고 볼 정황도 찾아볼 수 없다.

(3) 이와 같이 이 사건 건물의 내구연한 등에 따른 철거·재건축의 필요성이 객관적으로 인정되지 않는다고 볼 수 없고, 그 계획·단계가 구체화되지 않았는데도 피고가 소외 3에게 짧은 임대 가능기간만 확정적으로 제시·고수한 것이라거나 피고가 이 사건 고지 내용과 모순되는 행동을 한 정황이 드러나는 등의 특별한 사정이 인정되지 않는다. 따라서 피고의 이 사건 고지는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '권리금 회수 방해행위'에 해당한다고 볼 수 없다. 이는 이 사건 고지 내용이 상가임대차법 제10조 제1항 제7호 각 목의 요건을 충족하지 않더라도 마찬가지이다.

라. 그런데도 원심은, 이 사건 건물의 재건축이 상가임대차법 제10조 제1항 제7호 각 목의 요건을 충족하지 않은 이상, 임대인이 진정한 의사로 오래된 건물을 재건축하더라도 여전히 임차인의 권리금 회수기회를 보호할 의무를 부담한다고 전제하고, 이

사건 고지가 '권리금 회수 방해행위'에 해당한다고 판단하였다.

원심판결에는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '권리금 회수 방해행위'의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

2. 결론

원고의 상고이유와 피고의 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채, 원심판결 중 피고 패소부분을 폐기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노정희

주 심 대법관 김재형

대법관 안철상

대법관 이홍구