

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2022다260586 손해배상(기)

원고, 상고인 겸 피상고인

원고

소송대리인 법무법인 북부

담당변호사 최익준 외 5인

피고, 피상고인 겸 상고인

피고

소송대리인 변호사 손동각

원 심 판 결 서울북부지방법원 2022. 7. 5. 선고 2021나37046 판결

판 결 선 고 2023. 2. 2.

주 문

1. 원심판결을 파기하고, 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 71,677,900원 및 이에 대하여 2019. 12. 2.부터 2022. 7. 5.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용 중 70%는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 피고의 상고이유에 대한 판단

원심은 그 판시와 같은 이유로, 이 사건 상가 임차인인 원고가 신규임차인으로 주선한 소외인에 대하여 임대인인 피고가 정당한 사유 없이 임대차계약 체결을 거절함으로써 원고의 권리금 회수기회를 방해하였다고 보아, 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라고 한다)이 정한 손해배상으로서 임대차 종료 당시의 권리금 감정결과에 따른 금액을 지급할 의무를 인정하면서, 원고의 상가 시설물 회수에 따른 이익이 위 손해배상액에서 공제되어야 한다는 피고의 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 손해배상의무의 성립과 범위에 관하여 논리와 경험의 법칙을 위반함으로써 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 손익상계에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 원고의 상고이유에 대한 판단

가. 제1 상고이유에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로, 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상의 경우에도 손해의 공평한 부담이라는 손해배상법의 기본 이념에 따라 책임제한을 할 수 있음을 이유로 피고의 손해배상액을 70%로 제한하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 상가 임대차법상 손해배상책임의 제한에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

나. 제2 상고이유에 대하여

1) 원심은 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상금 중 지연손해금에 대하여, 원고가 신규임차인인 소외인과의 권리금 계약에 따라 그로부터 계약금, 중도금 및 잔금 명목으로 분할하여 지급받기로 한 각 금액별 약정지급일에 따라 이를 나누어 인정하였다.

2) 그러나 원심의 이러한 판단은 수긍하기 어렵다.

가) 상가임대차법 제10조의3에 의하면, 권리금이란 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 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말하고, 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.

상가임대차법 제10조의4 제1항은 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 '정당한 사유 없이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절'하는 등으로 임차인이 신규임차인과의 권리금 계약에 따라 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다고 하면서, 제3항에서 임대인이 이를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상하되, 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금

액을 넘지 못한다고 규정하고 있다. 또한 같은 조 제4항에 의하면, 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다.

나) 상가임대차법이 보호하고자 하는 권리금의 회수기회란 임대차 종료 당시를 기준으로 하여 임차인이 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 통해 창출한 유·무형의 재산적 가치를 신규임차인으로부터 회수할 수 있는 기회를 의미한다. 이러한 권리금 회수기회를 방해한 임대인이 부담하게 되는 손해배상액은 임대차 종료 당시의 권리금을 넘지 않도록 규정되어 있는 점, 임대인에게 손해배상을 청구할 권리의 소멸시효 기산일 또한 임대차가 종료한 날인 점 등 상가임대차법 규정의 입법취지, 보호법익, 내용이나 체계를 종합하면, 임대인의 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상책임은 상가임대차법이 그 요건, 배상범위 및 소멸시효를 특별히 규정한 법정책임이고, 그 손해배상채무는 임대차가 종료한 날에 이행기가 도래하여 그 다음날부터 지체책임이 발생하는 것으로 보아야 한다.

3) 그럼에도 이와 달리 이 사건 손해배상금의 지연손해금이 신규임차인과의 권리금 계약에서 정해진 분할 지급 약정일별로 각 순차 기산하여 발생한다고 본 원심판단에는 상가임대차법상 손해배상채무의 지연손해금 기산일에 관한 법리를 오해함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하되, 이 사건은 이 법원이 직접 재판하기에 충분하므로 민사소송법 제437조에 의하여 자판하기로 한다.

피고는 원고에게 손해배상금 71,677,900원 및 이에 대하여 임대차 종료 다음날인

2019. 12. 2.부터 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 원심판결 선고일인 2022. 7. 5.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결을 위와 같이 변경하고, 소송총비용 중 70%는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	이흥구
-----	-----	-----

주 심	대법관	안철상
-----	-----	-----

	대법관	노정희
--	-----	-----

	대법관	오석준
--	-----	-----