

서울중앙지방법원

판 결

사 건 2020가단5078564 손해배상 청구의 소
원 고 김경주
서울 강남구 삼성로 150, 202동 606호(대치동, 한보미도맨션)
소송대리인 법무법인 (유한) 대륙아주
담당변호사 서린하,이규철,양재영
피 고 김기예
서울 송파구 올림픽로4길 42, 29동 1303호(잠실동, 우성아파트)
소송대리인 법무법인 케이앤오
담당변호사 강경식,강진영,김준영
변 론 종 결 2021. 3. 24.
판 결 선 고 2021. 4. 7.

주 문

1. 피고는 원고에게 51,916,800원 및 이에 대하여 2019. 5. 1.부터 2021. 4. 7.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 76,000,000원 및 그에 대한 2019. 5. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 따른 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 4. 4. 피고와 사이에 서울 중구 무교로 14 영희빌딩(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 내 1층 근린생활시설 17.63㎡이하 '이 사건 점포'라 한다)에 대하여, 계약기간 2017. 5. 1.부터 2019. 4. 30.까지, 보증금 30,000,000원, 월 차임 1,300,000원으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2017. 3. 21. 이 사건 임대차계약 체결에 앞서, 이 사건 점포에서 휴게음식점을 운영하고 있던 종전임차인 안순옥과 사이에 이 사건 점포에 관한 권리금으로 35,000,000원을 지급하기로 하는 권리(시설)양수·양도계약을 체결하고, 그 무렵 안순옥에게 위 35,000,000원을 지급한 후, 피고와 사이에 위와 같이 임대차계약을 체결하였다. 원고는 그 무렵 안순옥으로부터 이 사건 점포를 인도받아 커피숍으로 업종변경을 위한 인테리어 공사를 마친 후, 2017. 5.경부터 '카페 IMT'를 운영하기 시작하였다.

다. 이 사건 임대차계약의 계약기간이 만료될 즈음에 이르러, 원고는 더 이상 위 커

피숍 영업을 하지 않기로 하고, 이 사건 점포의 새 임차인을 물색하였던바, 2019. 3. 5. 경 김영민과 사이에 이 사건 점포의 인테리어 및 시설을 포함하여 '카페 IMT'라는 상호로 계속 커피숍을 운영할 수 있도록 하고 권리금 76,000,000원을 지급받기로 하는 권리금양도계약을 체결하였다.

라. 원고는 김영민과 사이에 이 사건 권리금계약을 체결한 직후(2019. 3. 초) 피고에게 이 사건 임대차계약의 약정기간이 만료되면 자신은 그 임차기간을 연장할 뜻이 없다는 것과, 대신 이 사건 점포에 새로 임차인이 되고자 하는 사람(김영민)을 물색하여 그와 권리금 계약까지 체결해두었음을 알리고, 피고에게 김영민과 사이에 새 임대차계약을 체결해줄 것을 요청하였고, 피고는 2019. 3. 28. 원고에게 "신규임차인이 되려는 자와의 임대차계약 체결에 협조하겠다. 다만 이 사건 건물에 엘리베이터를 새로 설치하기 위하여 관할 관청과 협의 중에 있으니, 엘리베이터 공사에 착수할 경우 이 사건 점포가 일부 점유될 수 있음을 신규임차인에게 미리 고지하라"는 요구를 하였다. 이에 원고는 곧바로 피고의 위임을 받아 업무를 처리하던 딸 구보라에게 위 엘리베이터 설치 공사의 시기, 소요기간, 점유공간 등에 관하여 다시 물었으나, 구보라는 구체적인 내용은 함구한 채 "시기는 모르겠다"는 등 막연한 답변을 하였고, 원고가 구보라에게 김영민을 만나 직접 설명하고 임대차계약을 체결해 줄 것을 요청하면서, 원고, 구보라, 김영민은 2019. 4. 1. 11:00 부동산중개사무소에서 만나기로 하였는데, 구보라는 약속 장소에 나가지 않고 약속시간이 지난 다음 약속장소에 나가지 않겠다는 문자메세지를 보냈다. 이로 인하여 원고와 김영민의 이 사건 권리금계약은 해제되었다.

마. 원고는 다시 2019. 12. 13.경 황인섭에게 임차권 등을 넘기기로 합의하고, 피고에게 연락하자 피고는 "새로운 계약을 체결할 수는 있으나, 계약 전에 건물의 엘리베

이터 설치계획을 신규임차인과 공유하고 이를 계약서에 반영시키는 것이 합의되어야 한다"는 주장을 하였고, 황인섭이 이를 받아들이기로 하여 원고는 피고에게 새로운 임대차계약을 체결하여 달라고 요구하였는데, 구보라는 "이 사건 임대차계약 체결 당시 계약기간 후 권리금을 주장하지 않고 명도하는 조건으로 계약을 하였고, 이를 특약사항에 명시하고 화해조서도 작성하였으니 제3자와 계약해줄 수 없다"라고 하면서 임대차계약을 거부하였다.

바. 원고는 결국 2020. 1. 31. 피고로부터 위 임대차보증금 30,000,000원만을 반환받고 이 사건 점포를 피고에게 인도하였고, 이후 이 사건 점포는 비어있다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 9. 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 손해배상책임의 발생

위 인정사실에 의하면 피고는 원고와 권리금계약을 체결한 김영민과의 임대차계약의 체결을 거절함으로써 상가건물임대차보호법이 정한 권리금보호의무를 위반하였다고 인정된다. 설령 피고가 실제로 이 사건 건물에 엘리베이터를 설치할 계획이 있었다고 하더라도 김영민에게 이를 설명하기로 한 장소에 참석 자체를 거부한 점에 비추어 보면 이는 권리금보호의무 위반이라고 보아야 한다.

나. 손해배상책임의 범위

상가건물임대차보호법 제10조의4 제3항 단서는 임대인이 임차인의 권리금 회수를 방해함에 따른 손해배상액에 관하여 "신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다."라고 규정하고 있다. 신규임차인인 김영민이 원고에게 지급하기로 한 권리금이 76,000,000원인 사실은 앞서 본

바와 같고, 감정인 김일빈의 감정결과에 의하면 이 사건 임대차계약의 종료 당시의 권리금이 64,896,000원(= 인테리어 등 영업시설 18,034,000원 + 커피머신 등 기계류 11,862,000원 + 지역권리금 35,000,000원)인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고의 손해배상액은 위 규정에 따라 64,896,000원으로 인정된다.

다. 손해배상책임의 제한

상가건물임대차보호법 제10조의4 제1항, 제3항이 적용되는 손해배상청구소송의 경우에도 손해의 공평한 부담이라는 손해배상법의 기본 이념이 적용되어야 하므로, 공평의 원칙에 기하여 책임을 제한할 수 있다.

살피건대, 위 인정사실에 앞서 든 증거들을 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실들, 즉 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금이 30,000,000원, 월세는 1,300,000원인데 권리금 감정평가액은 위 임대차보증금을 훨씬 초과하고, 월세의 50배에 가까운 금액인 점, 위 권리금 중 기계류 부분은 원고가 매각 등의 방법으로 회수할 가능성이 있는 점 등에 비추어 보면, 피고의 원고에 대한 손해배상책임을 80%로 제한함이 상당하다.

라. 소결

따라서 피고는 원고에게 손해배상금 51,916,800원(= 64,896,000원 × 0.8) 및 이에 대하여 임대차계약기간 만료일 다음날인 2019. 5. 1.부터 피고가 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2021. 4. 7.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 청구를 일부 인용한다.

판사

박성인

박성인



정본입니다.

2021. 4. 7.

서울중앙지방법원

법원주사보 임진경



판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날(발송송달의 경우에는 발송한 날)부터 2주 이내에 상소장을 민사소송법 등 관계 법령에 따라 원심법원인 이 법원(서울중앙지방법원)에 제출하여야 합니다(민사소송법 제1조 제1항의 보조참가인의 경우에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의).

※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.