

수원지방법원 평택지원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 [redacted] 본소) 손해배상(기)

[redacted] 반소) 부당이득금

원고(반소피고)

[redacted]

[redacted]

소송대리인 변호사 [redacted]

소송대리인 [redacted]

담당변호사 [redacted]

피고(반소원고)

[redacted]

[redacted]

소송대리인 법무법인 명

담당변호사 [redacted]

소송복대리인 변호사 [redacted]

변 론 종 결

2024. 11. 28.

판 결 선 고

2025. 2. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 52,189,542원 및 이에 대하여 2022. 5. 12.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 450,000,000원 및 이에 대하여 2023. 5. 31.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라¹⁾.

[반소]

주문 제1항과 같다.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

피고는 [REDACTED] 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 현재 소유

1) 원고는 2024. 11. 27. 청구취지 및 청구원인변경신청서를 제출하여 청구취지를 '250,000,000원 및 이에 대한 2024. 11. 27.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 취지로 감축하였으나, 위 청구취지의 일부 감축은 그 실질에 있어서 소의 일부 취하에 해당하는바, 피고가 위 청구취지 일부 감축에 부동의 의사를 표시하여 위 청구취지 감축은 소의 일부 취하로서의 효력이 없다.

자이고, 원고는 이 사건 건물의 1층에서 카페를 운영하는 사람이다.

나. 원고의 카페 양수 및 임대차계약의 체결

1) 원고는 2015. 7. 19. 이 사건 건물 1층에서 [REDACTED]라는 상호로 카페를 운영하던 사람에게 권리금 480,000,000원을 지급하고 위 카페(이하 '이 사건 점포'라 한다)를 양수하였다.

2) 그 후 원고는 2015. 8. 13 [REDACTED]주식회사로부터 그 소유였던 이 사건 건물 1층에 관하여 임대차기간 2015. 9. 1.부터 2020. 8. 31.까지, 임대차보증금 50,000,000원, 월 차임 7,500,000원(부가가치세 별도)으로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)한 뒤, 그곳에서 [REDACTED]라는 상호로 위와 같이 양수한 이 사건 점포를 운영하여 왔다.

다. 피고의 임대차계약 승계

피고는 2017. 11. 1 [REDACTED]주식회사로부터 이 사건 건물을 매수하여 그 소유권이전등기를 마쳐 이 사건 임대차계약의 임대인의 지위를 승계하였다.

라. 원고의 권리금계약 체결

원고는 2017. 10. 31 [REDACTED] 사이에 이 사건 점포에 관하여 권리금 450,000,000원을 지급받기로 하는 권리금계약(이하 '이 사건 권리금계약'이라 한다)을 체결하였다.

마. 피고의 갱신거절 통지 등

1) 피고는 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되기 약 3개월 전 무렵인 2020. 5. 12. 원고에게 이 사건 임대차계약을 갱신할 의사가 없다는 취지의 내용증명을 발송하였다.

2) 위 내용증명을 받은 원고는 2020. 6. 1. 피고에게 이 사건 임대차계약의 재계약

을 요청하면서, 재계약이 체결되지 않을 경우 원고가 상당한 금전적 피해를 입게 된다는 취지의 내용증명을 발송하였다.

3) 이에 피고는 2020. 7. 28. 원고에게 '원고가 요구한 연장계약 조건(보증금 5,000만 원, 월 차임 1,000만 원, 임대차기간 2년)은 받아들일 수 없고, 보증금을 12개월분의 임대료 및 관리비, 월 차임을 1,050만 원으로 하여 신규 임대차계약을 체결할 수 있으니 신규임차인의 주선은 위와 같은 조건으로 하라'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

4) 원고는 위 내용증명에 대하여, 2020. 8. 3. 피고에게 '피고가 제안한 조건은 주변 시세와 맞지 않아 신규임차인과 협의가 되지 않았다. 원고가 권리금을 회수할 기회를 방해하지 말아 달라'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

바. 임대차기간의 만료 이후의 경과

1) 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되었음에도 원고가 피고에게 그 목적물인 이 사건 점포를 인도하지 아니하자, 2020. 9. 2. 피고는 원고를 상대로 위 점포의 인도를 구하는 소(수원지방법원 평택지원 [가]2020나1112)를 제기하였다.

2) 위 법원은 2021. 5. 13. 피고의 청구를 전부 인용하는 판결을 선고하였고, 이에 원고가 항소하였으며(수원지방법원 [가]2021나1112), 항소심 법원은 2022. 4. 12. 원고가 항소를 취하하는 내용의 화해권고결정을 하였고, 당사자들이 이에 이의를 제기하지 아니함에 따라 위 화해권고결정은 2022. 5. 4. 확정되었다.

3) 원고는 2021. 6. 30.까지 이 사건 점포에서 영업을 하였고, 2021. 9. 9. 이 사건 점포를 인도하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포

함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고(본소 청구원인)

피고는 원고가 권리금 회수기회를 보장받기 위하여 [REDACTED] 신규임차인으로 주선하였음에도 현저히 고액의 보증금과 차임을 요구하여 권리금 회수기회를 방해하였다. 이러한 피고의 행위는 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4 제1항 제3호에서 정한 권리금 회수 기회 방해행위에 해당한다. 원고는 [REDACTED]로부터 권리금 450,000,000원을 지급받기로 하는 계약을 체결하였는바, 피고는 상가임대차법 제10조의4 제3항에 따라 원고에게 권리금 회수 기회 방해로 인한 손해배상으로 위 권리금 상당의 450,000,000원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고(반소 청구원인)

원고는 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료되었음에도 2021. 6. 30.까지 이 사건 점포를 사용·수익하면서도 월 차임, 관리비, 전기요금, 수도요금(이하 '월 차임 등'이라 한다)을 납부하지 않아 부당이득을 얻었고, 2021. 6. 30. 이후에도 2021. 9. 9.까지 피고에게 이 사건 점포를 인도하지 않고 불법적으로 점유하여 월 차임 등 상당의 손해를 입혔다. 따라서 원고는 피고에게 위 부당이득액 및 손해배상액의 합계 102,189,542원에서 피고가 반환하여야 할 임대차보증금 50,000,000원을 공제하고 남은 52,189,542원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

1) 권리금 회수 기회 방해행위에 해당하는지 여부

상가임대차법 제10조의4 제1항 본문은 "임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 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 규정하면서, 제3호에서 "임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위"를 들고 있고, 같은 조 제3항은 "임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다"라고 규정하고 있다.

살피건대 앞서 든 증거, 을 제1호증의 기재, 증인 [REDACTED] 증언, 이 법원의 차임 감정촉탁 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 임대차계약의 월 차임은 7,500,000원이고, 피고가 원고에게 요구한 신규 임대차계약의 월 차임은 이 사건 임대차계약의 월 차임에 비하여 상당히 고액인 10,500,000원인 점, ② 원고가 협의 과정에서 피고에게 신규 임대차계약의 월 차임으로 10,000,000원을 제시한 적이 있기는 하나, 그와 함께 이 사건 임대차계약과 같은 보증금(50,000,000원)과 통상적인 임대차계약에서의 계약기간(2년)을 제시하였음에도 피고는 위 보증금의 2배가 넘는 보증금(12개월분의 임대료²⁾ 및 관리비의 합계액)과 단기간의 계약기간(11개월)을 요구한 점, ③ 이 법원의 차임감정촉탁 결과에 의하면 이 사건 임대차계약의 종료 시점인 2020. 8. 31.을 기준으로 한 적정 월 차임은 보증금이 50,000,000원인 경우 6,810,000원, 보증금이 100,000,000원인 경우 6,502,000원, 보증금이 200,000,000원인 경우 5,885,000원이고 이는 이 사건 임대차계약의 월 차임과도 비

2) 피고가 제시한 월 10,500,000원의 차임을 기준으로 하면 126,000,000원이다.

슷한 금액인 점, ④ 피고는 이 사건 임대차계약 종료 이후 원고에게 제시한 월 차임과 동일한 금액으로 다른 임차인 [REDACTED]과 임대차계약을 체결하였다고 다투나, 피고 [REDACTED] 약정한 월 차임은 관리비가 포함된 금액이고 1개월분의 차임 지급을 면제해주 기도 하였으므로 피고 [REDACTED] 월 차임을 10,500,000원으로 하여 임대차계약을 체결하였다는 사정만으로 피고가 원고에게 요구한 차임이 이 사건 점포의 적절한 시세라고 단정하기 어려운 점 등을 종합하면, 피고는 신규임차인에게 현저히 고액인 10,500,000원의 월 차임을 요구하여 원고가 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 권리금 회수기회를 방해하여 발생한 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 상가임대차법 제10조의4 제1항 단서에서 정한 사유에 해당하는지 여부

가) 피고의 주장

피고는, 원고가 피고에게 신규임차인 [REDACTED] 주선하기 전에 이미 이 사건 점포를 위 [REDACTED]에 무단으로 전대하였으므로 피고는 상가임대차법 제10조의4 제1항 단서, 동법 제10조 제1항 제4호에 따라 원고의 권리금 회수기회를 보호할 의무가 없다고 주장한다.

나) 판단

살피건대, 앞서 든 증거, 을 제5호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 2017. 10. 31. 원고와 [REDACTED] 간에 체결된 이 사건 권리금계약은 실질적으로 피고의 동의 없는 전대차계약이라고 봄이 상당하고, 이는 상가임대차법 제10조의4 제1항 단서, 제10조 제1항 제4호에서 임대인의 면책사유로 정한 '임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우'에 해

당한다고 봄이 상당하다.

(1) 원고와 [REDACTED] 이 사건 임대차계약의 종료일인 2020. 8. 31.로부터 2년 10개월이나 앞선 2017. 10. 31. 이 사건 권리금계약을 체결하였는데, 그 계약내용에 따르면 권리금 450,000,000원 중 계약금 20,000,000원과 중도금 180,000,000원 합계 200,000,000원은 이 사건 권리금계약 체결일로부터 한달도 채 되지 않는 2017. 11. 28. 지급하기로 하였고, 실제 [REDACTED] 약정한 기한 내에 계약금과 중도금을 지급한 것으로 보인다. 통상의 권리금계약이 임대차계약의 종료 무렵에 체결되고, 상가임대차법 역시 임대인의 임차인에 대한 권리금 회수기회 보호의무기간을 '임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지'로 정하고 있는 것을 고려하면 이 사건 권리금계약의 계약기간이나 대금 지급시기는 상당히 이례적이다.

[REDACTED]은 이 사건 권리금계약을 체결한 경위에 대하여 '양도양수계약서(이 사건 권리금계약) 자체를 제가 운영하는 조건으로 중도금을 줬다', '2017. 11.부터 제 와이프가 운영을 했다', '(임대차계약) 명의를 나중에 받더라도 그때부터 운영하니까 상관없다고 생각했다', '수익은 원고와 절반씩 나누었다'고 증언하였다.

(3) 원고는 이 사건 점포의 직원으로 [REDACTED] 배우자를 고용하였을 뿐이며, [REDACTED] 이 사건 점포를 운영하였다고 하더라도 단순한 동업관계일 뿐 [REDACTED]가 이 사건 점포를 전대한 것이 아니라고 주장하나, ① [REDACTED] 배우자는 이 사건 점포의 직원과 아르바이트생을 직접 고용한 것으로 보이는 점, ② [REDACTED] 이 사건 점포의 관리상황을 자신의 휴대전화를 이용하여 피고에게 직접 전송하기도 한 점, ③ [REDACTED]은 이 사건 점포의 수익 중 절반을 원고에게 지급하여 월 차임 등을 지급하게 한 것으로 보이는 점, ④ 이와 달리 이 사건 권리금계약을 체결한 이후 원고가 이 사건 점포

의 운영에 관여한 증거는 확인되지 않는 점 등에 비추어 보면 [REDACTED] 이 사건 권리금계약을 통해 이 사건 점포를 전차하여 자신의 배우자와 함께 카페 영업을 한 것으로 보인다.

3) 소결론

따라서 원고는 임대인인 피고의 동의 없이 [REDACTED] 게 이 사건 점포를 무단 전대하였으므로 피고에 대하여 권리금 회수방해에 따른 손해배상을 청구할 수 없다. 원고의 이 사건 본소청구는 이유 없다.

나. 반소청구에 관한 판단

1) 2021. 6. 30.까지의 부당이득금 반환청구에 관한 판단

원고가 이 사건 임대차계약이 2020. 8. 31. 기간만으로 종료되었음에도 2021. 6. 30.까지 이 사건 점포를 점유·사용한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 앞서 든 증거, 을 제3, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 2021. 6. 30.까지 이 사건 점포에 관한 월 차임 등의 미납액이 아래와 같이 합계 81,728,865원인 사실을 인정할 수 있다.

(단위: 원)

순 번	기간	월 차임 ³⁾ (부가가치세 포함)	관리비 (부가가치세 포함)	전기요금 (부가가치세 포함)	수도요금	납입액	미납액
1	2020년 9월분	8,250,000	550,000	1,955,862	249,900	8,800,000	2,205,762
2	2020년 10월분	8,250,000	550,000	1,107,720	515,340	8,800,000	1,623,060
3	2020년 11월분	8,250,000	550,000	1,165,145	250,000		10,215,145
4	2020년 12월분	8,250,000	550,000	1,317,588			10,117,588
5	2021년 1월분	8,250,000	550,000	1,165,591	296,320		10,261,911
6	2021년 2월분	8,250,000	550,000	1,621,871			10,421,871
7	2021년 3월분	8,250,000	550,000	1,158,449	114,954		10,073,403

8	2021년 4월분	7,500,000	500,000	893,325			8,893,325
9	2021년 5월분	7,500,000	500,000	802,766			8,802,766
10	2021년 6월분	7,500,000	500,000	1,114,034			9,114,034
합계							81,728,865

위 인정사실에 의하면 원고는 이 사건 임대차계약이 기간만료로 종료되었음에도 2021. 6. 30.까지 법률상 원인 없이 이 사건 점포를 점유·사용함으로써 그 사용이익을 얻고 그로 인하여 피고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였으므로 특별한 사정이 없는 한 피고에게 위와 같은 사용·수익으로 인한 월 차임 등 상당의 부당이득 합계 81,728,865원을 반환할 의무가 있다.

한편 이 사건 임대차계약이 기간만료로 종료함에 따라 피고는 원고에게 임대차보증금 50,000,000원을 반환하여야 하는데, 위 부당이득 합계액에서 위 임대차보증금이 공제되어야 하므로 원고는 피고에게 위와 같이 공제되고 남은 31,728,865원(= 81,728,865원 - 50,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 2021. 7. 1. 이후의 손해배상청구에 관한 판단

앞서 든 증거, 변론 전체의 취지에 의하면 원고가 2021. 7. 1. 이후에도 피고에게 이 사건 점포를 인도하지 않았고 2021. 9. 9. 피고가 이 사건 점포를 인도받은 사실, 2021. 7. 1.부터 2021. 9. 9.까지 이 사건 점포에 관한 월 차임 등의 미납액이 아래와 같이 합계 20,460,677원인 사실을 인정할 수 있다.

(단위: 원)

순번	기간	월 차임	관리비	전기요금	수도요금	납입액	미납액
----	----	------	-----	------	------	-----	-----

3) 피고는 2020년 9월분부터 2021년 3월분까지의 월 차임, 관리비, 전기요금의 경우 부가가치세를 합산한 금액을, 2021년 4월분부터 2021년 6월분까지의 월 차임, 관리비, 전기요금의 경우 부가가치세를 제외한 금액을 청구하고 있다.

1	2021년 7월분	7,500,000	500,000	1,009,547	409,190		9,418,737
2	2021년 8월분	7,500,000	500,000	493,800			8,493,800
3	2021년 9월분	2,250,000	150,000	148,140			2,548,140
합계							20,460,677

살피건대, 2021. 7. 1. 이후 원고가 이 사건 점포를 그 용도에 따라 사용·수익한 것으로 보이지는 않으나 1)항에서 살핀 바와 같이 이 사건 임대차계약의 종료 이후 2021. 6. 30.까지 임대차보증금에서 공제되어야 할 원고의 부당이득액이 임대차보증금을 초과하여 원고로서는 임대차보증금반환을 이유로 동시이행항변권을 행사할 수 없고, 달리 원고에게 이 사건 점포를 점유할 권원이 있음을 인정할 증거가 없는바, 원고의 점유는 불법점유에 해당한다.

따라서 원고는 이 사건 점포의 불법점유로 인해 피고가 입은 손해로서 피고가 이 사건 점포를 타인에게 임대하였다면 피고가 얻을 수 있었거나 지급을 면할 수 있었던 손해액인 월 차임 등의 합계액 20,460,677원을 배상할 의무가 있다.

3) 소결론

따라서 원고는 피고에게 위 부당이득액 및 손해배상액 합계 52,189,542원(= 31,728,865원 + 20,460,677원) 및 이에 대하여 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 반소장부분 송달 다음 날인 2022. 5. 12.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 이 사건 본소청구는 이유 없어 기각하고, 이 사건 반소청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사  전자서명완료

판사  전자서명완료

판사  전자서명완료

열람용

정본입니다.

2025. 2. 14.

수원지방법원 평택지원

법원주

판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날(발송송달의 경우에는 발송한 날)부터 2주 이내에 상소장을 민사소송법 등 관계 법령에 따라 원심법원인 이 법원에 제출하여야 합니다(민사소송법 제71조의 보조참가인의 경우에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의).