

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2018다284226 손해배상(기)  
원고, 상고인 원고  
피고, 피상고인 피고  
원 심 판 결 수원지방법원 2018. 10. 17. 선고 2017나83713 판결  
판 결 선 고 2019. 7. 4.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '상가임대차법'이라 한다) 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 규정하면서 각 호의 사유 중 하나로 '그 밖에 정당한

사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위(제4호)'를 들고 있다. 임대인이 위와 같은 권리금 회수기회 보호의무를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다(같은 조 제3항).

상가임대차법이 2015. 5. 13. 법률 제13284호 개정으로 신설한 제10조의3 내지 제10조의7은 임차인이 상가건물에 투자한 비용이나 영업활동으로 형성한 지명도나 신용 등 경제적 이익이 임대인에 의해 부당하게 침해되는 것을 방지하기 위한 것으로서, 임차인이 그러한 경제적 이익을 자신이 주선한 신규임차인 예정자로부터 권리금 형태로 회수할 수 있도록 하고 임대인이 정당한 사유 없이 이를 방해하는 경우 손해배상책임을 지도록 하고 있다.

이러한 상가임대차법 관련 규정의 내용과 입법취지에 비추어 보면, 임차인이 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 구하기 위해서는 원칙적으로 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하였어야 한다. 그러나 임대인이 정당한 사유 없이 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하더라도 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다면 이러한 경우에까지 임차인에게 신규임차인을 주선하도록 요구하는 것은 불필요한 행위를 강요하는 결과가 되어 부당하다. 이와 같은 특별한 사정이 있다면 임차인이 실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 임대인의 위와 같은 거절행위는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 거절행위에 해당한다고 보아야 한다. 따라서 임차인은 같은 조 제3항에 따라 임대인에게 권리금 회수방해로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.

임대인이 위와 같이 정당한 사유 없이 임차인이 주선할 신규임차인이 되려는 자와

임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시하였는지 여부는 임대차계약이 종료될 무렵 신규임차인의 주선과 관련해서 임대인과 임차인이 보인 언행과 태도, 이를 둘러싼 구체적인 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 한다.

2. 가. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 원고는 2008년경 제이앤씨에스개발 주식회사로부터 이 사건 상가를 임차하고 위 상가를 인도받아 '○○○'이라는 상호로 커피전문점을 운영하다가 2012. 11. 30. 이 사건 상가를 매수한 피고와 위 상가에 관하여 임대차기간 2015. 11. 30.까지, 임대차보증금 7,200만 원, 차임 월 220만 원(부가가치세 포함)으로 정한 임대차계약을 체결하였다.

2) 피고는 임대차기간 만료일이 도래하자 원고를 상대로 이 사건 상가의 인도를 구하는 건물인도 청구의 소를 제기하였고(서울남부지방법원 2015가단246166호), 법원은 원고와 피고의 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 2016. 11. 30.까지 임대차기간이 연장되었음을 이유로 2016. 7. 13. '원고는 2016. 11. 30.이 도래하면 피고에게 이 사건 상가를 인도하라'는 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

3) 피고는 2016. 10. 초경 원고에게 '이 사건 상가를 더 이상 임대하지 않고 아들에게 커피전문점으로 사용하도록 하겠다'는 취지로 말하였다. 원고는 2016. 10. 17. 피고에게 '원고가 주선하는 신규임차인과 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청하고, 만약 원고가 주선하는 신규임차인과 임대차계약을 체결하지 아니하고 피고의 아들이 직접 커피전문점을 운영할 계획이면 그 뜻을 확실히 밝혀 주기 바라며, 2016. 10. 20.까지 아무런 답변을 하지 아니할 경우 원고는 피고에게 신규임차인을 주선하겠다'는 취지의 내용증명 우편을 보냈다. 이에 대하여 피고는 2016. 10. 21. 원고에게 '피고는 원고로

부터 이 사건 상가를 인도받은 후 직접 사용할 계획이다'는 취지의 답변서를 발송하였다.

4) 원고는 창업컨설팅 회사를 통해 권리금 6,000만 원을 지급받고 신규임차인을 소개받기로 협의를 진행하였으나 피고가 위와 같이 이 사건 상가를 직접 사용하겠다는 의사를 분명히 밝히자 신규임차인 물색을 중단하고, 2016. 10. 27. 피고에게 '피고가 이 사건 상가를 인도받은 후 직접 운영할 뜻을 명확히 밝혔기 때문에 원고는 무익한 절차를 밟을 필요가 없다고 생각되어 피고에게 신규임차인을 주선하지 아니하고 임대차기간 만료일인 2016. 11. 30. 이 사건 상가를 인도하겠다'는 취지의 내용증명 우편을 발송하였다.

5) 원고는 2016. 11. 30. 피고에게 이 사건 상가를 인도하였고, 피고는 2016. 12. 10. 위 상가에 커피전문점을 개업하였다.

나. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 원고에게 이 사건 임대차 종료 후에는 신규임차인과 임대차계약을 체결하지 않고 자신이 이 사건 상가를 직접 이용할 계획이라고 밝힘으로써 원고의 신규임차인 주선을 거절하는 의사를 명백히 표시하였다고 봄이 타당하고, 이러한 경우 원고에게 신규임차인을 주선하도록 요구하는 것이 부당하다고 보이므로 특별한 사정이 없는 한 원고는 실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 임대인의 권리금 회수기회 보호의무 위반을 이유로 피고에게 손해배상을 청구할 수 있다고 보아야 한다.

다. 그런데도 원심은 이와 달리 원고가 피고에게 손해배상을 청구하려면 신규임차인을 주선하였거나 주선할 신규임차인을 특정할 수 있어야 하고, 나아가 피고가 신규임차인과의 계약 체결 거절의 의사표시를 하였다고 하더라도 원고가 실제로 신규임차인

을 주선하지 않았다면 피고는 손해배상책임을 부담하지 않는다고 판단하였다. 이러한 원심판단에는 상가임대차법 제10조의4 제1항이 규정하는 권리금 회수기회 보호에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 정당하다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	박상욱
	대법관	안철상
주 심	대법관	노정희
	대법관	김상환