대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2026다201337(본소) 건물인도

2026다201338(반소) 손해배상(기)

원고(반소피고), 피상고인

원고(반소피고)

소송대리인 법무법인 석률

담당변호사 길재형 외 2인

피고(반소원고), 상고인

피고(반소원고)

소송대리인 법무법인 나침반

담당변호사 정영태 외 1인

원 심 판 결 부산지방법원 2026. 1. 21. 선고 2025나41158(본소), 2025나41165(반소) 판결

판 결 선 고 2026. 7. 16.

주 문

원심판결 중 반소 손해배상청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산지방법원에 환

송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 임대차계약의 체결

1) 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 2001. 9.경 이 사건 상가의 소유자들인 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) 및 소외 1과 사이에 이 사건 상가에 관하여 임대차계약을 체결하고, 그 무렵 이 사건 상가를 인도받아 약국을 운영하였다.

2) 이후 위 임대차계약은 여러 차례에 걸쳐 갱신되어 오다가, 2017. 10. 31. 원고가 이 사건 상가를 단독으로 소유하게 되자 피고는 2018. 1. 1. 원고와 사이에 이 사건 상가에 관하여 임대차보증금 1억 원, 차임 월 600만 원(부가가치세 별도, 이하 같다), 임대차기간 2년으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 임대차계약의 갱신 거절

1) 이 사건 임대차계약은 기간 만료일인 2019. 12. 31. 이래 묵시적으로 갱신되어 왔다. 원고는 2023. 4.경 피고에게 이 사건 임대차계약의 차임을 기존 월 600만 원에서 월 2,400만 원으로 증액하여 줄 것을 요청하였다.

2) 원고와 피고 사이에 차임 증액에 관한 합의가 이루어지지 못하였고, 원고는 2023. 9. 18. 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신 거절 의사와 함께 임대차기간이

2023. 12. 31. 만료됨을 통지하였다.

다. 피고의 신규임차인 주선과 계약 체결 결렬

1) 피고는 2023. 10. 24. 이 사건 상가의 신규 임차를 희망하는 소외 2와 사이에 이 사건 상가에 관하여 권리금을 22억 원으로 정하여 권리금 계약(이하 '이 사건 권리금 계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 피고는 원고에게 이 사건 권리금 계약 체결 사실을 알렸고, 이에 원고는 이 사건 상가에 관한 새로운 임대차계약을 체결하기 위하여 소외 2와의 교섭을 진행하면서 임대차보증금 5억 원, 차임 월 2,000만 원을 제시하였으나 차임이 과다하다는 이유로 계약이 체결되지 못하였으며, 이후 피고는 소외 2와 사이에 이 사건 권리금 계약을 해제하였다.

2. 원심의 판단

원심은, 피고가 원고에게 이 사건 상가를 인도할 의무가 있다고 판단하여 원고의 본소청구를 인용하고, 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 필요비상환청구권을 포기하였다는 등의 이유로 피고의 반소 필요비상환청구를 기각하였으며, 그 판시와 같은 이유로 원고가 신규임차인이 되려는 자에게 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위를 하거나 그 밖에 정당한 사유 없이 그와의 임대차계약 체결을 거절하는 행위를 하여 피고의 권리금 회수를 방해하였음을 인정할 증거가 부족하다고 판단하여 피고의 반소 손해배상청구를 기각하였다.

3. 반소 손해배상청구 부분 상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 서면의 기재는 이를 보충하는 범위에서)에 관한 판단

가. 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4 제1항 제3

호는 '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 임차인이 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하는 행위로 규정하고 있고, 같은 조 제3항은 임대인이 위와 같은 방해 행위로 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하고 있다. 위 문언에다가 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인과의 임대차계약 체결을 거절할 목적으로 신규임차인이 수용할 수 없는 수준의 차임 및 보증금을 제시하여 임차인의 권리금 회수를 방해하는 것을 방지하려는 위 규정의 입법 취지 등을 종합하면, 임대인이 신규임차인에게 임대차계약 체결의 조건으로 요구하는 차임 및 보증금이 '현저히 고액'인지 여부는 위 규정에서 정한 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금 외에도 기존 임차인과의 차임 및 보증금과 임대인이 신규임차인이 되려는 자에게 요구하는 차임 및 보증금의 차이, 상가건물의 시세 및 적정 차임, 거래관행과 경제상황 등도 고려하여 구체적 사정에 따라 판단할 필요가 있다. 한편, 임대인이 요구한 차임 및 보증금이 '현저히 고액'인지를 판단하기 위해 상가건물의 적정한 차임 및 보증금을 확인함에 있어서 감정 등의 절차가 반드시 필요한 것은 아니지만, 임대인이 요구하는 차임 및 보증금이 기존의 차임 및 보증금 등에 비추어 현저히 고액에 해당한다고 볼 여지가 있는 경우에는, 적정한 차임 및 보증금이 확인되지 않았다는 이유로 곧바로 임차인의 손해배상청구를 배척할 것이 아니라 감정 등을 통해 이를 확인한 후 그 요구액이 상가임대차법의 입법취지를 잠탈할 만큼 현저히 고액에 해당하는지 판단하는 것이 바람직하다.

나. 앞서 본 사실관계와 기록에 의하여 알 수 있는 다음 사정을 위 법리에 비추어

보면, 원심의 판단을 그대로 수긍하기 어렵다.

1) 원고와 피고 사이의 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금은 1억 원, 차임은 월 600만 원에 불과하였으나 원고가 소외 2에게 요구한 보증금은 5억 원, 차임은 월 2,000만 원으로, 차임만 비교하더라도 기존 차임의 약 333%에 달하고, 상가임대차법 제2조 제2항, 상가임대차법 시행령 제2조 제2항, 제3항에 따른 환산보증금을 기준으로 하면 원고가 소외 2에게 요구한 환산보증금은 25억 원(= 임대차보증금 5억 원 + 월차임 2,000만 원 × 100)으로, 피고와의 환산보증금 7억 원(= 임대차보증금 1억 원 + 월차임 600만 원 × 100)의 약 357%에 달한다. 기존 임대차계약의 차임 및 보증금과 신규임차인에게 요구하는 차임 및 보증금의 액수 차이만으로 현저히 고액인지 여부를 단정할 수는 없다고 하더라도, 이 정도의 차임 및 보증금의 차이는 현저히 고액이라고 볼 여지가 많다.

2) 원고가 2018. 1. 1. 이후 이 사건 상가에 대한 차임 및 보증금을 증액하지는 않았으나, 이 사건 임대차계약 체결 이후 이 사건 상가 주변 상가건물의 차임 및 보증금이 상승하는 등 이 사건 상가의 차임 및 보증금을 3배 이상 증액하더라도 주변 상가건물의 차임 및 보증금에 비하여 현저히 고액이 아니라고 볼 만한 사정은 기록상 확인되지 않는다.

3) 원고는 차임 인상 명목으로 피고에게 보증금 1억 원에 월차임 2,400만 원, 소외 2에게 보증금 5억 원에 월차임 2,000만 원을 요구하는 등 이 사건 임대차계약에 비하여 3배 이상의 차임을 요구하였을 뿐, 별다른 협상의 여지를 두지 않았다. 이를 통해 원고는 피고 또는 소외 2로 하여금 이 사건 상가에 관한 임대차계약 체결을 단념하도록 하였고, 이는 임차인이 영업을 통해 형성한 유형·무형의 재산적 가치를 회수할 수

있도록 보장함으로써 임차인을 보호하고자 하는 상가임대차법의 입법취지를 잠탈하는 행위에 해당할 여지가 있다.

4) 원심에서 이루어진 감정촉탁결과에 의하면, 약국의 운영권 거래에 있어서 권리금은 월평균 조제료의 20개월 수준에서 형성된다는 것이므로, 피고의 월평균 조제료 수입에 비추어 이 사건 권리금 계약에서 정한 권리금 22억 원은 합리적인 금액으로 보인다. 따라서 피고가 과도한 권리금 계약을 체결함으로써 원고에게 보증금 또는 차임 지급 여력이 부족한 신규임차인을 소개한 것이라고 보기도 어렵다.

5) 원심은 피고의 2023년 월평균 조제료 수입이 104,329,156원에 이른다는 사정을 들어 원고가 요구한 차임 및 보증금이 현저히 고액이라고 보기 어렵다고 판단하였다. 그러나 피고가 얻은 조제료 수입에는 상가건물의 위치 외에 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등 피고의 노력에 의한 인적 요인이 상당 부분 포함된 것으로 보이고, 이 사건 상가위치에 따른 바닥권리금은 0원, 영업권리금은 20억 1,500만 원이라는 감정촉탁결과도 이를 뒷받침한다. 그럼에도 이러한 사정을 반영하지 아니한 채 이 사건 상가의 차임 및 보증금을 대폭 증액한 원고의 조치는 객관적인 정당성을 구비하였다고 보기 어렵다.

6) 임대인인 원고가 요구한 차임 및 보증금이 '현저히 고액'에 해당하여 상가임대차법 제10조의4 제3항에서 정한 손해배상청구권이 발생한다는 점은 임차인인 피고가 증명하여야 하지만, 이 사건의 경우 앞서 본 바와 같이 그 요구액이 기존의 차임 및 보증금에 비하여 현저히 고액이라고 볼 여지가 있으므로, 원심으로서는 적정 차임 및 보증금이 확인되지 않는다는 이유로 곧바로 피고의 손해배상 청구를 배척할 것이 아니라 이를 심리한 다음 상가임대차법의 입법취지에 따라 위 손해배상청구권의 발생

요건을 충족하는지 여부를 판단할 필요가 있다.

다. 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유만으로, 원고가 현저히 고액의 차임 및 보증금을 요구하는 행위를 하여 피고의 권리금 회수를 방해하였음을 인정하기 부족하다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 임대인의 권리금 회수 방해 행위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 피고의 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 나머지 상고에 관한 판단

피고는 원심판결 전부에 대하여 상고하였으나, 위에서 본 부분 외에는 상고장 및 상고이유서에 상고이유의 주장이 없다.

5. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 반소 손해배상청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 신숙희

주 심 대법관 천대엽

대법관 서경환

대법관 마용주