

[상가권리금쟁점] 상가 임대차인의 권리금 회수기회 보호 관련 실무적 포인트



1. 임차인의 임대차계약갱신 요구권 기간 한도 - 종전 임대차 기간 5년 + 개정법 10년

구 상임법 제 10 조 (계약갱신 요구 등) ② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

2. 총 임대차 기간 5년 경과 후 권리금 회수기회 보호 여부

위 법정 계약갱신요구권의 5년 기간제한 규정과 달리 권리금 회수기회 보호 조항에서는 기간에 관한 규정이 없습니다. 위 5년 기간제한 규정이 유추 적용될 것인지에 대하여 하급심 판결은 엇갈리고 있고, 아직 대법원 판결은 나오지 않았습니다.

최근 대전지방법원 2017. 5. 19. 선고 2016 나 108968 판결에서는 한 점포에서 약 27년간 떡집을 운영한 임차인에게 권리금 회수기회를 인정하는 취지로, 권리금회수기회 보호조항에 임차인의 계약 갱신 요구권 행사의 시적 한계를 규정한 제 10 조 제 2 항이 유추적용 되지 않는다고 판결하였습니다. 비록 대법원 판결이 나오기 전이지만 현재로서는 통용되는 하급심 판결로 보아도 무방할 것입니다.

3. 임차인의 권리금 회수기회 방해로 한 임대인에 대한 손해배상청구 요건

상임법 제 10 조의 4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 3 개월 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. 다만, 제 10 조제 1 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 임대인이 제 1 항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

가. 임대인의 권리금 회수기회 방해행위 존재

권리금은 기존 임차인이 신규 임차인으로부터 받는 것입니다. 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 임차인의 권리금 회수기회를 방해해서는 아니 된다는 것입니다. 그럼에도 불구하고 임대인의 방해로 임차인이 권리금을 회수하지 못해 손해가 발생한 경우 그 손해를 임대인에게 청구할 수 있다는 구조입니다.

여기서 권리금 회수 방해 행위는 임대인이 정당한 사유 없이 신규임차인과 임대차계약을 거절하거나 신규임차인에게 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 경우 등입니다.

나. 임차인의 입증책임

임대인에게 손해배상을 청구하는 임차인이 '임대인의 방해행위' 존재를 주장, 입증해야 합니다. 기존 임차인은 임대차기간 만료일 3개월 전에 신규 임차인과 권리금계약을 체결하고 임대인에게 신규 임차인과 임대차계약을 체결해 달라고 요구해야 합니다. 그렇지 않으면 '임대인의 방해행위'가 생길 수 없습니다.

따라서 적어도 임대차기간이 끝나기 3 개월 전 신규 임차인과 권리금계약을 체결하고 임대인에게 신규임차인과 임대차계약을 해 달라고 요청해야 합니다. 이때 신규임차인의 정보를 상세하게 적어 보내는 것이 바람직합니다. 임차인은 임대인에게 신규 임차인의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 할 의무가 있습니다.

또한 소송상 입증을 위해 내용증명으로 보내는 것이 좋습니다. 임대인의 거절이 요건이므로 거절한 증거자료를 명확하게 확보하는 것이 좋습니다.

4. 임차인 보호를 위한 강행규정

상임법 제 15 조 "이 법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다."

설령 임대차계약에서 임차인에게 권리금 불인정, 권리금 회수기회 불인정, 임대인에 대한 손해배상을 청구하지 않는다는 약정 등 임차인에게 불리한 내용을 기재하였다고 해도 그와 같은 계약조항은 효력이 없습니다. 여전히 임대인은 임차인에게

신규임차인으로부터 권리금 회수할 수 있는 기회를 보장해야 하고, 이를 위반한 경우 손해를 배상하여야 합니다.

5. 손해액 산정문제

임차인의 권리금 회수기회 방해행위로 인한 임대인의 손해배상 책임은 그 권리금 액수에 직결되는 사항입니다. 따라서 권리금 액수를 결정해야 하는데, 감정평가사의 권리금 액수 감정 등 증거방법이 사용됩니다. 그런데 권리금의 속성상 현실적으로 정확한 권리금의 액수 산정은 불가능하고 법원의 결단에 의해 정해질 수 밖에 없습니다.

따라서 임차인 입장에서는 현실적으로 거래되는 권리금을 모두 손해배상 액수로 인정받기 어렵습니다. 정황증거 등 다양한 자료를 수집하여 제출하여 재판부에서 최대 금액을 인정받도록 노력하는 수 밖에 다른 대안은 없습니다.

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com