

[상가임대차쟁점] 상가 임대인의 권리금회수 방해행위 + 임차인에 대한 권리금상당 손해

배상책임 인정: 대구지방법원 2016. 9. 1. 선고 2016가합114 판결



1. 사실관계 및 분쟁사안

가. 임차인 A 약사 2008. 7. 31. 보증금 1억, 차임 월 250만원 상가임대차 약국운영 + 동일조건으로 임대차 갱신

나. 약사 부부 B, C가 2014. 9. 30. 약국건물 매수 + 새로운 건물주 B, C는 임차인 A약사에게 2015. 7. 31. 임대차계약 종료 통지

다. 임차인 A 약사는 새로운 D약사에게 약국 권리금계약 체결 + 임대인 건물주에게 2015. 7. 권리금회수기회 보호요구 통지

라. 임대인 건물주 B, C 약사는 2015. 7. 18. 새로운 임차인 D약사에게 월차임 330만원

으로 인상 요구 + D 약사 임대차 계약포기

마. 임대인 건물주 B, C 약사는 임차인 A 약사에게 임대차종료를 원인으로 한 명도소송 + 권리금 부존재확인의 소 제기

바. 임차인 A 약사는 임대인 건물주에게 반소로 권리금 회수기회 방해행위를 원인으로 하는 손해배상청구소송 제기 + 손해배상액수는 권리금 상당액 주장

2. 판결요지

가. 환산보증금이 상가건물임대차보호법 상 적용대상이 되는 금액을 초과하였을 경우 권리금 회수기회 보호가 적용되는지 여부 - 적용인정

나. 월세를 250만원에서 330만원(부가세별도)로 인상한 행위 등이 권리금회수기회를 방해한 것인지 여부 - 방해행위 인정(손해배상 인정)

다. 임대인 건물주는 약국을 직접 운영하려고 하였고, 월 차임을 40% 넘게 인상하였으며, 임대차계약시 일반적으로 요구되지 않는 서류나 자격증 등을 요구하고, 통상적인 임대차계약 체결보다 무리한 조건을 제시한 점 등을 보면, 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위(상가건물임대차보호법 제10조의4 제1항 제4호)에 해당한다.

3. 실무적 포인트

가. 계약상 권리금이나 계약종료 당시의 권리금 중 적은 금액이 손해배상범위가 되는 것인데 계약종료 당시의 권리금은 여러 방법으로 입증이 가능하나 현재 감정평가가 이루어지는 경우가 많은 것 같습니다. 이 사건에서는 계약상 권리금은 1억원이었지만 감정평가에 따른 평가액이 8900만원이기에 더 적은 금액인 8900만원이 인정되었습니다.

나. 다음 임차인을 선정하기 이전에 종료통지를 받더라도 바로 다음 임차인을 선정하여 권리금회수기회보호에 대하여 임대인에게 통지하면 권리금 회수기회보호가 가능합니다.

다. 건물주가 자신의 건물에 영업을 하기 위한 경우에도 권리금 회수기회를 보장해야 합니다.

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

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