

[상가권리금분쟁] 약국 상가의 권리금 분쟁, 권리금 회수기회 보호규정상 권리금의 상당

액수의 손해배상액 및 그 손해배상액 제한사유: 서울고등법원 2018. 11. 23. 선고 2018

나2004305 판결



항소심 판결주문 - 임대인은 임차인에게 3억8백만원 및 이자를 지급할 것

항소심에서 1심 판결금액의 80%만 인정함

서울고등법원 항소심 판결이유

『라. 손해배상액의 제한

상가임대차법 제10조의 4는 임차인이 투자한 비용이나 영업활동의 결과로 형성된 지명도나 경제적 이익이 임대인의 계약해지 및 갱신거절에 의해 침해되는 것을 방지하기 위하여 임차인에게 권리금 회수기회를 보장하기 위한 규정인바, 위 규정의 입법취

지 등에 비추어 법원은 공평의 원리에 따라 변론 전체에 나타난 제반사정을 고려하여 위 손해액을 감경할 수 있다고 봄이 상당하다.

앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 이 사건 점포를 인도받을 당시 누구에게도 권리금 명목의 금원을 지급하지 아니한 점, ② 상가임대차법 제10조의 4의 권리금 회수기회 보호 등의 규정은 2015. 5. 13. 신설된 것으로 이 사건 임대차계약은 위 규정이 신설되기 전에 체결된 점, ③ 제1심 법원의 감정인 H에 대한 감정측탁결과에 의하면 이 사건 점포에 대한 권리금 중 유형재산 감정평가액이 24,970,000원이고, 무형재산 감정평가액이 379,520,000원으로 무형재산의 비중이 훨씬 더 큰 점, ④ 원고가 이 사건 점포에서 약국을 실제로 운영한 기간은 2년 미만인 바, 원고가 임대차기간 동안 설치한 영업시설·비품이나 원고의 노력으로 형성된 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등에 못지 않게 피고가 운영하는 병원과 같은 건물에 위치한다는 점이 이 사건 점포의 권리금 형성에 큰 기여를 한 것으로 보이는 점, ⑤ 다만 원고가 신축건물인 이 사건 점포에 대한 임대차계약을 체결한 경위, 원고가 감수한 위험부담 정도 등에 비추어 보면 피고가 원고에게 지급하여야 할 손해배상액을 80%로 제한함이 상당하다.

첨부: 서울고등법원 2018. 11. 23. 선고 2018나2004305 판결

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

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