

[상가권리금분쟁] 임대차기간 5년 경과 후 임차인의 권리금 회수기회 인정 + 권리금에

상당한 손해배상금액 산정: 대구지방법원 서부지원 2018. 10. 2. 선고 2017가단56817 판

결



임대인은 신규임차인 D와의 임대차계약 체결에 관하여 아무런 협의를 하지 않고 정당한 이유 없이 임대차계약 체결을 거절하여 임차인이 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받을 것을 방해하였고 이로써 임차인에게 손해를 입혔다. 임대인은 임차인에게 신규 임차인 D가 지급하기로 한 권리금과 이 사건 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액 상당의 손해를 배상할 책임이 있다.

이 사건 점포에 대한 무형재산의 가치는 상가건물 임대차보호법 제10조의7에 따른 국토교통부고시 감정평가 실무기준에 의하여 과거 매출자료 등을 기준으로 기존 영업이익을

분석하여 장래 발생할 것으로 기대되는 합리적인 영업이익을 추정하고 이를 현재가치로 할인 또는 환원하여 산정하는 수익환원법을 적용하여 산정한 것이고, 감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2013다92866 판결 등 참조).

임대차계약의 필요비와 권리금 회수기회 보호의무 위반에 따른 손해배상의무는 그 성격을 달리하는 것인 점, 상가건물 임대차보호법 제10조의3은 영업시설·비품에 대한 재산적 가치를 명시적으로 권리금의 범위에 포섭하고 있고, 제10조의7에 따른 국토교통부고시 감정평가 실무기준 역시 영업을 하는 자 또는 영업을 하려고 하는 자가 영업활동에 사용하는 영업시설, 비품, 재고자산 등 물리적·구체적 형태를 갖춘 재산을 유형재산으로 평가하고 있으며, 제15조는 이 법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다고 정하고 있으므로, 유형재산 부분도 권리금 상당의 손해액에 포함된다고 봄이 타당하다. 다만 위 자전거 등은 모두 쉽게 수거해갈 수 있는 것들로 피고 B이 현재 그 소유자로서 그 가치를 보유하고 있으므로, 공평의 원칙 상 손익상계의 법리에 따라 아래와 같이 손해액에서 공제함이 타당하고, 임대인의 주장은 위 범위 내에서 이유 있다.

임차인은 이 사건 임대차기간인 5년간 이 사건 점포에서 유형, 무형재산의 이용이익을

누렸고, 이 사건 임대차계약이 종료된 이후에도 현재까지 위 이용이익을 누리고 있는 점, 임대인이 이 사건 임대차계약 기간인 5년간 받아야 할 차임은 합계 57,600,000원으로 피고 B의 권리금 액수에 미치지 못하는 점, 상가건물 임대차보호법의 권리금 보호조항은 이 사건 임대차계약 체결일에는 존재하지 않다가 2015. 5. 13. 신설되면서 당시 존속 중인 이 사건 임대차계약에도 적용되어 임대인이 예상하지 못한 부담이 된 점 등을 고려하여 임대인이 지급하여야 할 손해배상금을 60%로 제한한다.

첨부: 대구지방법원 서부지원 2018. 10. 2. 선고 2017가단56817 판결

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

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