

[상가권리금분쟁 - 3] 임대차기간 5 년을 초과한 임차인의 권리금 회수기회 인정: 대구지방법원

2017. 10. 26. 선고 2016 나 1770 판결



1. 임차인의 권리금 회수기회 인정 하급심 판결

상가임대차보호법에서 임차인의 법정갱신청구권이 5 년까지만 보장되기 때문에, 임차인의 권리금회수기회 보호조항도 5 년까지만 적용되는지 여부가 쟁점입니다. 최근 임대차 기간이 5 년을 넘는 경우에도 임차인의 권리금회수기회를 인정하는 하급심 판결이 나오고 있습니다. 아직 대법원 판결은 없습니다.

2. 판결요지

“상가임대차법 제 10 조의 4 권리금 회수기회 보호규정(이하 ‘이 사건 보호규정’이라 함)에 적용기간 제한 규정이 없는 점, 이 사건 보호규정이 적용되지 않는 예외 사유인 ‘계약갱신 요구를 거절할 수 있는 사유가 있는 경우’는 임차인이 ‘임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우’의 구체적인 사례에 해당한다는 점에서 ‘임차인이 단지 5 년의 임대차기간을 채워 더 이상 계약갱신요구권을 가지고 있지 않는 경우’와 상이한 점,

상가임대차법상 임차인의 계약갱신요구권과 이 사건 보호규정은 그 취지와 내용을 서로 달리하는 점,

임대차기간 5 년이 경과된 임대인은 신규임차인과 임대차계약을 체결하면서 현저히 고액이 아닌 한 상당한 정도의 차임과 보증금을 요구하여 관철할 수 있고 그에 따라 권리금은 감액될 수 있다는 점에서, 5 년이 경과된 임대차에 이 사건 보호규정이 적용된다고 하더라도 임대인의 사용, 수익권이 과도하게 제한된다고 보기 어려운 점,

5 년을 넘어 장기간 임차인이 영업해 온 상가건물에 형성된 유, 무형의 재산적 가치가 통상적으로 단기인 경우보다 큰 점 등을 고려하면,

임대차기간이 5 년을 초과하여 상가임대차법 제 10 조 제 2 항에 따라 임차인의 계약갱신요구권이 인정되지 않는 상가임대차에도 이 사건 보호규정이 적용될 수 있다고 보아야 한다.”

Global 기업법무, 국제계약, 계약분쟁, 무역분쟁, 손해배상, Claim, License, 비용절감

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