

[상가권리금분쟁] 새로운 상가건물주 기존 임차인에게 임차보증금 및 월세 증액요구, 임대차계약 변경 불발, 임차인의 권리금 회수기회 보호규정에 따른 권리금의 상당액수의 손해배상 인정: 서울중앙지방법원 2018. 2. 8. 선고 2016가합513413 판결



사안의 개요

- (1) 상가건물 점포 3개 임대차 계약, 상가건물 소유권 변경, 새로운 건물주가 임대차 조건 변경요구
- (2) 기존 임대차 계약조건: A 점포 - 보증금 1억4천만원, 월 6백만원 차임, B 점포 - 보증금 1억4천만원, 월 6백만원 차임, C 점포 - 보증금 1억2천만원, 월 580만원 차임
- (3) 새로운 건물주 임대인의 요구 임대차 조건: A, B 점포 - 보증금 2억원, 월 1200만원 차임, C 점포 - 보증금 1억5천만원, 월 1,160만원 차임 요구

(4) 새로운 임대차 계약조건에 동의하지 않으면 임대차 기간 만료 시 기존 임대차계약의 종료, 점포 원상복구 및 인도 요구

(5) 임차인 A - 신규 임차인 희망자와 2억원의 권리금 계약 체결, 임차인 B - 2억원의 권리금 계약체결, 임차인 C - 2억5천만원의 권리금 계약체결, 각 임차인은 임대인에게 신규 임차인과 임대차 계약 체결 요구 통지

(6) 임대인은 위 임차인의 요구사항에 대해 특별한 대응 없다가 임대차 목적물 인도 요구하는 통지서 보냄

(7) 임차인들(원고)이 건물주 임대인(피고) 상대로 권리금 상당의 손해배상 청구소송 제기함

1심 법원 판결요지

(1) 건물주 임대인은 A 점포 임차인에게 1억6천8백만원, B 점포 임차인에게 1억7천5백만원, C 점포 임차인에게 1억6천9백만원 및 각 이자를 각 지급하라.

(2) 건물주 임대인의 부담액수 - 총 5억1천2백만원

구체적 사안에 대한 법원의 판단 - 임대인의 권리금회수 방해행위 인정, 감정 결과에 따

라 권리금 상당의 손해액수 인정함, 임대인의 주장 불인정

고, 다만 피고가 원고들에게 위와 같이 보증금과 월차임의 증액을 요구하고 난 후 이에 대해 거절의사를 밝히며 새로운 임차인들과의 임대차계약을 주선하는 원고들의 제안에 대하여 아무런 대응을 하지 않은 행위는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에 규정된, '그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'에 해당한다고 봄이 타당하므로, 피고로서는 특별한 사정이 없는 한 상가임대차법 제10조의4 제3항에 따라 원고들의 손해를 배상할 의무가 있다.

나아가 손해배상금의 액수에 대하여 보건대, 신규임차인들이 원고들에게 지급하기로 한 권리금은 원고 A, B은 각 2억 원, 원고 C은 2억 5,000만 원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 감정인 M의 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 각 임대차 종료 시의 각 해당 점포의 통상적인 권리금은 원고 A의 경우 1억 6,800만 원, 원고 B의 경우 1억 7,500만 원, 원고 C의 경우 1억 6,900만 원인 사실을 인정할 수 있으므로, 상가임대차법 제10조의4 제3항에 따라 피고가 지급할 손해배상액은 위 금액 중 낮은 금액인 위 감정가액이 된다.

첨부: 서울중앙지방법원 2018. 2. 8. 선고 2016가합513413 판결

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

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