

[상가권리금분쟁] 상가임대차 임차인의 권리금 회수기회 보호 규정의 적용범위, 임대인에게 지급한 권리금의 반환의무 인정여부: 대구고등법원 2018. 8. 24. 선고 2017나21191 판결



사안의 개요

(1) 임차인 약사(원고) vs 임대인 건물주(피고) 사이 2009. 9. 7. 대구 중구 소재 약국 건물(이하 '이 사건 상가건물'이라고 함) 임대차 계약 체결, 임대차보증금 2억 원, 월 차임 660만 원, 임대기간 3년(원고가 원할 경우 2년 연장 가능)

(2) 양 당사자 2013. 5. 3. 구두 합의, 종전 임대차계약과 동일한 조건 2015. 5. 3.까지 2년간 임대하는 계약

(3) 임대차계약 2015. 5. 3. 기간 만료, 계약종료

(4) 상가임대차법 제10조의4 규정 시행일 2015. 5. 13. 당시 존속 중인 임대차에 해당하지 않음

임차인의 권리금 회수기회 보호 신설조항 적용범위

상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의3의 규정(2015. 5. 13. 신설)에 의하면, '권리금'이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말하고(제1항), '권리금 계약'이란 신규 임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다(제2항).

상가임대차법 제10조의4 규정(2015. 5. 13. 신설)에 의하면, 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 정당한 사유 없이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위를 하여서는 아니 되고(제1항 제4호), 임대인이 이를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다(제2항). 상가임대차법 부칙(제13284호, 2015. 5. 13. 시행) 제3조에 의하면, 상가임대차법 제10조의4의 규정은 그 규정이 처음 시행된 2015. 5. 13. 당시 존속 중인 임대차부터 적용한다.

결론 - 적용대상 해당하지 않음, 유추적용도 불가

임대인의 권리금반환 의무 인정여부 - 부정

임차인 주장 - 최초 임대차계약 체결 당시 임대인에게 권리금 1억 지급하였으므로 임대차 종료 시 임대인은 임차인에게 권리금 상당액 지급의무 있다고 주장

법원의 판단 - 법리

영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 볼 것이어서, 그 유형·무형의 재산적 가치의 양수 또는 약정기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니하며, 다만 임차인은 당초의 임대차에서 반대되는 약정이 없는 한 임차권의 양도 또는 전대차의 기회에 부수하여 자신도 그 재산적 가치를 다른 사람에게 양도 또는 이용케 함으로써 권리금을 지급받을 수 있을 것이고, 따라서 임대인이 그 임대차의 종료에 즈음하여 그 재산적 가치를 도로 양수한다든지 권리금 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속시켜 그 가치를 이용케 하기로 약정하였음에도 임대인의

사정으로 중도 해지됨으로써 약정기간 동안의 그 재산적 가치를 이용케 해주지 못하였다
는 등의 특별한 사정이 있을 때에만 임대인은 그 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를
진다(대법원 2000. 9. 22. 선고 2000다26326 판결 등 참조).

구체적 사안의 법원 판단 - 임대인의 권리금반환 의무 불인정

이 사건 계약이 정한 임대차기간은 만료된 점, 원고는 더 이상 피고에 대하여 임대차갱
신요구를 할 수 없는 점, 피고는 계약자유 원칙에 따라 원고가 소개한 새 임차인과 사
이에 임대차계약을 체결하지 아니할 자유가 있는 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 원고와
사이에 이 사건 임대차기간을 초과하여 임대하기로 합의하였다거나 권리금을 반환하기로
합의하였다는 등 피고에게 권리금 반환의무가 있음을 인정할 만한 특별한 사정이 있다고
인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 임차인 원고의 주장은 이유
없다.

첨부: 대구고등법원 2018. 8. 24. 선고 2017나21191 판결

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

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