

[상가권리금분쟁] 새로운 상가건물주가 기존 임차인에게 임차보증금, 월세 대폭증액 요구,  
임차인의 권리금 회수기회 보호규정에 따른 권리금 상당 손해배상청구소송 항소심: 서울  
고등법원 2018. 11. 8. 선고 2018나2016797 판결



앞서 소개한 1심 서울중앙지방법원 2018. 2. 8. 선고 2016가합513413 판결 사건의 항소  
심 판결을 참고자료로 소개합니다. 1심에서 패소한 건물주 임대인의 주장에 대한 서울고  
등법원의 판단내용을 살펴보면 실무상 참고가 될 것입니다.

### 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 - 보  
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

원고	계약일	상대방	권리금 액수	특약(이하 통칭하여 '이 사건 특약'이라 한다)
A	2016. 1. 25.	J	2억 원	차임 15% 이상 인상시 계약은 무효로 한다.
B	2016. 1. 21.	K	2억 원	임대인의 무리한 임대조건 변경 등 임차인의 책임 없는 사유로 임대차계약이 체결되지 못하는 경우 계약은 무효로 한다.
C	2016. 1. 21.	L	2억 5,000만 원	보증금 및 차임 9% 이상 인상시 계약은 무효로 한다.

(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

### 서울중앙지법 1심 법원 판결요지

(1) 건물주 임대인은 A 점포 임차인에게 1억6천8백만원, B 점포 임차인에게 1억7천5백

만원, C 점포 임차인에게 1억6천9백만원 및 각 이자를 각 지급하라.

(2) 건물주 임대인의 부담액수 - 총 5억1천2백만원

서울고등법원 2심 법원 판결요지

기존 임차인과 신규 임차인 사이의 권리금계약은 허위라는 주장 - 불인정

## 2) J 등과의 각 권리금계약서가 허위 작성되었다는 주장에 대하여

앞서 든 증거들에 의하면, 원고들의 임대차계약이 종료되기 직전 거의 비슷한 시기에 J 등과의 권리금계약서가 작성되었고, 원고 A와 J, 원고 B과 K 사이에 작성된 각 권리금계약서는 중개인이 입회하지도 않았으며(다만 원고 C과 L 사이 권리금계약서에는 S공인중개사 T가 중개한 것으로 되어 있다), 계약서에 임대차계약 기간이 공란으로 되어 있거나 임대차기간 만료일이 계약체결일로부터 불과 2주 후로 허술하게 기재되어 있는 등, 원고들이 작성한 권리금계약서의 진정성을 의심할만한 정황이 없지는 않다.

그러나 한편으로 갑 제23 내지 28호증의 각 기재와 당심 증인 R의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래 사정, 즉 ① J 등은 권리금계약 체결 직후 원고 A에게 계약금 2,000만 원, 원고 B에게 2,000만 원, 원고 C에게 2,500만 원을 실제로 송금하였고, ② 종전 임차인들에게 원고 A는 2011. 5. 20. 1억 7,000만 원, 원고 B은 2006. 9. 21. 2억 원, 원고 C은 2008. 3. 24. 1억 8천만 원을 권리금으로 각 지급한 바 있는데, 원고들이 J 등로부터 수령하기로 한 권리금이 이에 비하여 과도하다고 보이지 않으며, ③ 당심 증인 R도 이 사건 건물이 낡고 안전상에 문제가 있어도 여전히 이 사건 건물을 임차하려고 하는 사람들은 많이 있다고 증언한 사실에 비추어 당시 새로운 신규임차인의 주선이 충분히 가능하였다고 보이는 점 등을 종합하여 보면, 앞서 본 정황만으로는 원고들이 J 등과 작성한 각 권리금계약서가 허위로 작성되었다고 단정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

**임대차계약 체결을 거절할 정당한 사유로 건물재건축 계획 주장 - 불인정**

5) J 등과의 임대차계약 체결을 거절할 정당한 사유가 있다는 주장에 대하여

을 제1 내지 6, 8, 9, 12호증의 각 기재 및 당심 증인 R의 증언에 의하면, ① 피고는 이 사건 건물을 매수할 당시 건물 매매를 중개한 R으로부터 이 사건 건물을 철거한 이후 신축할 것을 권유받은 사실, ② H은 2015. 1. 말경 원고들에게 이 사건 건물이 노후하여 거주자 및 통행인의 안전에 심각한 문제를 야기하고 있는 상황이므로 안전을 확보할 수 있는 전면적인 리모델링 또는 기타 가능한 방안을 현재 계획하고 있으므로 임대차계약을 연장할 수 없다고 통보한 사실, ③ 피고는 2020년에 이 사건 건물을 철거하고 재건축할 계획을 가지고 있어 이 사건 건물 총 14개 점포 중 일부를 공실상태로 두고 있고, 이 사건 건물 지하와 2층의 추가 임대 제안을 거절한 사실, ④ 이 사건 건물은 1980년에 신축된 건물로서 일부 타일이 훼손된 건물 외벽에 노후한 전선이 그대로 노출되어 있고, 누수 및 소방 안전점검에서 지적을 받은 사실이 인정되기는 한다.

그러나 이 사건 규정을 적용할 수 없는 예외 사유인 상가임대차법 제10조 제1항 단서 제7호 가목에서는 상가건물 임차인의 권리금 회수를 주장할 수 없는 사유로 "임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우"를 규정하고 있는데, H이 원고들과 최초 임대차계약을 체결할 당시나 임대차계약 거절통보를 할 당시 및 피고가 원고들에게 임대차계약 갱신을 요청할 당시에도 이 사건 건물에 관한 구체적인 철거 또는 재건축 계획을 고지하였다는 사실을 뒷받침할 증거가 없고, 피고의 주장 자체도 2020년경에야 재건축을 할 계획이 있다는 것임에 비추어 위 인정사실만으로는 피고가 J 등과의 임대차계약을 거절할 당시 이 사건 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있어 이 사건 규정을 적용할 수 없는 예외사유에 해당한다고 보기에 부족하고 달리 증거가 없다. 결국 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

## 판결주문 - 권리금상당 손해배상액 60% 감축

### 1심 판결 - 감정가 100% 인정 BUT 항소심 판결 - 60%로 제한 - 항소심 판결이유

다만 권리금 회수방해로 인한 손해배상의 경우에도 손해의 공평 타당한 분담이라는 손해배상법의 기본 이념이 적용되므로 공평의 원칙에 따른 손해배상책임의 제한이 가능하다고 할 것인데, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 각 사정들, 즉 ① 이 사건 규정이 원고들의 각 임대차기간 중인 2015. 5. 13. 신설됨에 따라 비로소 원고들이 피고를 상대로 손해배상을 구할 수 있는 근거가 마련된 반면, 신설 당시 원고들의 전체 임대기간이 4년 내지 7년이나 경과한 상태였고, ② 원고들은 임대차계약이 종료된 이후에도 이 사건 소송이 진행되는 현재까지 보증금이나 월차임의 증액 없이 이 사건 건물에서 계속 영업을 하고 있으며, ③ 원고들은 각 임대차계약이 기간만료로 종료되기 직전 신규임차인을 주선하고 피고에게 통지하였으므로 피고가 J 등과 임대차계약을 체결할지 여부에 관하여 숙고할 시간은 길지 않았을 것으로 보이고, ④ 이 사건 건물이 장차 재건축이 예정되어 있다는 사정이 이 사건 감정결과에 특별히 고려되지는 않은 것으로 보이는 점 등 제반 사정을 참작하여 보면, 피고가 원고들에게 지급하여야 할 손해배상금액은 앞서 인정한 각 손해액의 60%로 제한함이 타당하다고 판단된다.

첨부: 서울고등법원 2018. 11. 8. 선고 2018나2016797 판결

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

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)