

[상가임대차쟁점] 권리금분쟁 - 임대인이 신규임차인과 계약체결을 거절할 수 있는 정당한 사유 관련 실무적 포인트 몇 가지



1. 신규임차인의 보증금·차임 지급능력 관련 임차인의 정보제공 의무

상가건물 임대차보호법 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ⑤ 임차인은 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인 으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다.

2. 업종 변경과 정당한 사유 여부

임대인이 상권이나 영업의 종류 등을 고려하여 상가의 업종변경을 요구하는 경우 그것이

신규임차인과의 계약체결을 회피하기 위하여 계약체결을 거절하는 등 합리적 범위를 벗어났다고 볼 특별한 사정이 없다면, 다른 업종의 신규임차인을 원하는 임대인은 업종변경을 이유로 신규임차인과의 계약을 거절할 수 있을 것입니다. 임차인은 임대인이 요구하는 업종의 영업을 할 신규임차인을 다시 주선할 수 있습니다.

임차인이 기존영업과 다른 영업을 하려는 신규임차인을 주선한 경우 임대인이 그 업종을 원하지 않는다면 계약을 거절할 정당한 사유가 있습니다. 즉, 특별한 사정이 없다면 동일업종의 신규임차인을 원하는 임대인의 계약 거절은 '정당한 사유'로 보아야 할 것입니다.

3. 임대인이 직접 운영 목적으로 신규임차인과의 계약체결을 거부하는 경우

원칙적으로 임대인이 직접 영업한다는 이유로 임차인이 주선한 신규임차인과 계약체결을 거부할 수는 없습니다. 임대인이 임차인의 노력에 편승하여 권리금 상당의 이익을 얻고 임차인의 권리금 회수를 방해하지 못하도록 한 것입니다.

다만, 법 제10조의4 제2항 제3호에 의하여 임대인이 임대차 종료 후 그 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우라면 임차인이 주선한 신규임차인과 계약체결을 거절할 수 있습니다. '1년 6개월'의 기간은 임대인이 임차인이 이룩해 놓은 영

업가치(영업가치란 '영업시설, 거래처, 신용, 영업상 노하우, 상가건물 위치에 따른 영업상의 이점 등'에 대한 재산적 가치를 의미한다)를 가로채지 못하게 하려는 법의 취지에 비추어 '연속적인 기간'으로 해석합니다.

임대인이 영리목적으로 사용하지 않을 것처럼 신규임차인과의 계약체결을 거절하고 1년 6개월 이내에 상가건물을 '영리목적'으로 사용한 경우라면 임차인에 대한 권리금 회수 방해행위가 되어 손해배상책임이 발생할 수 있습니다.

임대인이 아닌 다른 사람이 1년 6개월 이상 해당 상가를 '영리목적으로 사용하지 않을 경우'에도 정당한 사유로 보아야 할 것입니다. 비영리목적 사용의 주체는 임대인을 포함하여 어느 누구라도 가능하며 현재의 임대차계약 종료 후 장래에 상가건물을 사용할 자를 말합니다.

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

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