

[상가임대차쟁점] 임대차기간 5년을 초과한 임차인의 권리금 회수기회 인정: 대구지방법원 2017.

10. 26. 선고 2016 나 1770 판결



1. 임차인의 권리금 회수기회 인정 하급심 판결

상가임대차보호법에서 임차인의 법정갱신청구권이 5년까지만 보장되기 때문에, 임차인의 권리금회수기회 보호조항도 5년까지만 적용되는지 여부가 쟁점입니다. 최근 임대차 기간이 5년을 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.”

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

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