

신축상가 임대인에게 권리금 지급한 임차인 + 계약금 포기 및 계약해제 vs 임대인 귀책

사유 없는 경우 임차인의 권리금 반환청구 불인정: 대법원 2022. 8. 11. 선고 2019다

219953 판결



1. 아파트상가 임대차 계약 조항

- (1) 신도시 신축 아파트 단지 내 상가 임대차계약 특약 조항 - '상가 소유권 변동 등의 사유 발생 시에도 임대차계약은 새로운 임대인에게 동일조건으로 승계되어야 하고, 배액상환 등으로 해제할 수 없다. 임차인 사정으로 입점이 불가능한 경우 임차인은 제3자에게 전대할 수 있고, 이에 임대인은 동의하기로 한다.'
- (2) 임차인은 신축상가의 소유자, 임대인에게 임대차계약 계약금 + 별도의 바닥 권리

금 지급하였음.

- (3) 임차인(원고) 임대차보증금 잔금 지급과 상가 입점 거절하고 제3자에게 전대할 권리를 사전에 보장받았음에도 이를 행사하지 않은 채 계약금을 포기함으로써 임대차계약을 해제하겠다고면서 권리금의 반환을 청구하는 사안임

2. 대법원 판결요지 - 귀책사유 없는 임대인의 권리금 반환의무 불인정

- (1) 영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고, 권리금은 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 부담하지 아니한다.

- (2) 따라서 임대인이 그 임대차의 종료에 즈음하여 그 재산적 가치를 도로 양수한다든지 권리금 수수 후 일정 기간 이상으로 그 임대차를 존속시켜 그 가치를 이용케 하기로 약정하였음에도 임대인의 사정으로 중도 해지됨으로써 약정기간 동안의 그 재산적 가치를 이용케 해주지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있을 때에만

임대인은 그가 받은 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 진다(대법원 2000. 9. 22. 선고 2000다26326 판결, 대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다59050 판결, 대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다85164 판결, 대법원 2013. 12. 26. 선고 2013다63257 판결 등 참조).

(3) 원심 판결 - 임차인 원고가 계약금 포기에 의한 해제권을 행사할 수 없다고 판단하고서도, 임대차계약이 묵시적으로 해제됨에 따라 권리금계약 또한 해제되었다는 이유만으로 피고가 권리금을 반환할 의무가 있다고 판단하였음

(4) 대법원 판결 - 임대인의 사정으로 상가의 재산적 가치를 양도할 수 없었다거나 이를 이용할 수 없었다는 등의 특별한 사정에 대한 주장·증명이 없음. 임대인은 원칙적으로 원고에게 권리금을 반환할 의무가 없음

첨부: 대법원 2022. 8. 11. 선고 2019다219953 판결

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

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