

상가임대차 권리금회수 방해금지, 권리금보호 예외사유 - 1년 6월 이상 영리목적으로 사

용하지 않는 경우 판단기준: 기회 대법원 2021. 11. 25. 선고 2019다285257 판결



1. 분쟁 사안의 개요

(1) 임차인(원고)은 임대차기간 만료 전에 새로운 임차인 후보에게 이 사건 상가의 영업 시설, 비품, 거래처 등 유·무형의 재산적 가치를 권리금 1억 4,500만 원에 양도하기로 하는 권리금계약을 체결하고,

(2) 임대인(피고)에게 소외인과 새로운 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청하였다.

(3) 그러나 임대인 피고는 노후화된 건물을 재건축하거나 대수선할 계획을 가지고 있다

는 등의 이유로 소외인과의 임대차계약 체결을 거절하였다.

(4) 임대인은 해당 상가를 돌려받은 후 1년 6개월 동안 비워서 사후적으로 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않았다.

2. 쟁점

임대차 계약체결 거절이유로 제시하지 않았지만 실제 상가를 1년 6개월 이상 공실로 두고 사용하지 않은 경우 - 권리금 회수기회 보호의무의 예외 조항인 '상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우'에 해당하는지 여부

3. 대법원 판결요지 - 예외사유 엄격한 해석, 해당하지 않음

이 사건 상가를 재건축하거나 대수선할 계획이 있음을 이유로 신규 임대차계약 체결을 거절하였을 뿐, 달리 1년 6개월 이상 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않을 것임을 이유로 임대차계약 체결을 거절하였다는 사정은 없다. 임대인이 다른 사유를 들어 신규 임대차계약 체결을 거절한 후 사후적으로 1년 6개월 동안 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않은 경우에는 상가임대차법 제10조의4 제2항 제3호에 따른 예외사유인 정당한 사

유가 있다고 볼 수 없다.

상가임대차법 제10조의4 제2항 제3호에서 정하는 “임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우”는 임대인이 임대차 종료 후 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니하는 경우를 의미하고, 위 조항에 따른 정당한 사유가 있다고 보기 위해서는 임대인이 임대차 종료 시 그러한 사유를 들어 임차인이 주선한 자와 신규 임대차계약 체결을 거절하고, 실제로도 1년 6개월 동안 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않아야 한다.

그렇지 않고 임대인이 다른 사유로 신규 임대차계약 체결을 거절한 후 사후적으로 1년 6개월 동안 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않았다는 사정만으로는 위 조항에 따른 정당한 사유로 인정할 수 없다.

이 사건 조항은 ‘정당한 사유’의 예시조항 중 하나인데, 임대인이 임차인의 권리금을 가로챌 의도가 없이 건물을 비영리목적으로 활용하는 것까지 제한하는 것은 임대인의 재산권에 대한 과도한 제한이 될 수 있으므로, 임대인이 장기간 건물을 비영리목적으로 사용하여 임차인의 영업이익을 활용할 우려가 없는 경우에는 신규 임대차계약 체결을 거절할

수 있도록 하기 위하여 입안되었다. 당초 법률안(의안번호 1912371)의 문언은 "임대차 목적물인 상가건물을 1년 이상 영리목적으로 제공하지 않는 경우"로 되어 있었는데, 국회의 법률안 심사 과정에서 임차인 보호를 위하여 기간을 1년 6개월로 늘리고, 임대인이 상가건물을 타에 제공하는 것뿐 아니라 스스로 사용하는 경우도 포함하기 위하여 '제공하지 않는 경우'를 '사용하지 아니한 경우'로 수정하였다.

이러한 입법 취지와 연혁을 고려하면, 이 사건 조항은 임대인이 임대차 종료 후 상가건물을 1년 6개월 이상 사용하지 않는 경우를 의미한다고 보는 것이 타당하다.

구 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호의 반대해석상 임대인은 '정당한 사유'가 있는 경우에는 임차인이 주선한 자와의 신규 임대차계약 체결을 거절할 수 있다. 이처럼 '정당한 사유'는 임대인이 신규 임대차계약 체결을 거절하기 위한 사유이므로, 임대인이 향후 1년 6개월 이상 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않으려고 할 경우에 그러한 사유로 신규 임대차계약 체결을 거절하였어야 한다.

임대인이 다른 정당하지 않은 사유로 신규 임대차계약 체결을 거절하였다면 권리금 회수 방해행위에 해당하여 임차인에 대한 손해배상책임을 지는데, 이처럼 손해배상책임을 받

생한 후 사후적으로 1년 6개월 이상 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않았다고 하여 임대인의 방해행위가 정당해지거나 이미 발생한 손해배상책임이 소멸한다고 볼 근거가 없다.

한편, 임대인이 이 사건 조항에서 정하는 사유를 들어 신규 임대차계약 체결을 거절하였더라도 1년 6개월 이내에 상가건물을 영리목적으로 사용한 경우에는 구 상가임대차법 제10조의4 제3항에 따른 손해배상책임을 부담한다고 보아야 한다.

첨부: 대법원 2021. 11. 25. 선고 2019다285257 판결

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

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