

임대인의 상가임대차 권리금 상당 손해배상 책임 - 계약금액 vs 감정금액 중 낮은 금액:

대구지방법원 2023. 4. 4. 선고 2022가단114185 판결



1. 사안의 개요

- (1) 임차인이 신규 임차인 후보자를 임대인에게 주선 BUT 임대인 거절
- (2) 임대인이 임차인이 주선하는 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시
- (3) 임차인이 신규임차인에게 지급하기로 한 계약 권리금은 8,000만 원 BUT 소송 중 법원의 감정인의 권리금 감정액은 30,333,290원

2. 판결의 요지

(1) 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 '정당한 사유없이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절'함으로써 임차인이 신규임차인과의 권리금계약에 따라 권리금을 지급받는 것을 방해하는 경우에는, 임대인은 그로 인해 임차인에게 발생한 손해를 배상할 책임이 있다 [상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4 제1항 본문 제4호]. 임대인 피고는 특별한 사정이 없는 한 임차인 원고에게 그 손해를 배상할 책임이 있다.

(2) 임대인(피고) 반박 주장 - 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 임대인에게 제공해야 하는데, 위 규정을 위반하였으므로, 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상책임이 성립하지 않는다고 주장. 그러나 상가임대차법 제10조의4 제5항은 신규임차인의 권리금과 관련한 자력 여부 등에 대하여 임대인에게 정보를 제공하도록 정하고 있지 않은 점, 피고가 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 명백히 밝혔기 때문에 원고로서도 신규임차인의 보증금 및 차임을 지급할 자력 등에 대한 정보를 더 이상

제공할 필요가 없게 되었던 점, 상가임대차법 제10조의4 제2항 제1호는 "임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우"에 신규임차인과 임대차계약의 체결을 거절하는 것에 정당한 사유가 있다고 규정하고 있을 뿐이지, 임차인이 상가임대차법 제10조의4 제5항을 위반하였다 하여, 임대인에게 권리금 회수방해로 인한 손해배상책임이 발생하지 않는다고 볼 근거는 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 위와 같은 정보를 제공하지 않았다고 하더라도, 피고가 신규임차인과 임대차계약의 체결을 거절한 것에 정당한 사유가 있다고 할 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

(3) 상가임대차법 제10조의4 제3항은 "임대인이 제1항을 위반한 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다."고 규정하고 있다. 결국 이 사건에서 피고의 권리금 회수기회 방해 행위로 인한 손해배상액은 권리금 계약에 따른 권리금 액수와 이 사건 임대차계약 종료 당시 권리금 상당액 중 적은 금액인 30,333,290원으로 봄이 타당하다.

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

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