

임대인의 신규임차인에게 상가건물 철거, 재건축계획 미리 추상적 내용으로 고지 + 추후

실제와 모순 없는 경우 - 기존 임차인에 대한 권리금 회수방해 및 손해배상책임 불인정:

대법원 2022. 8. 11. 선고 2022다202498 판결



대법원 보도자료 - 판결의 의의 부분

▣ 이 판결은, '임대인이 기존 임차인이 주선한 신규 임차인에게 철거·재건축 계획을 고지하면서 임대차계약을 체결하려는 것이 기존 임차인에 대한 권리금 회수 방해행위에 해당하는지 여부'에 관한 법리를 최초로 실시함으로써, 그 판단기준의 원칙과 예외를 명시하여 구체적인 해석기준을 제시하였다는 점에서 의미가 있음

● 임대인·기존 임차인·신규 임차인의 권리를 균형 있게 보호함

- 원칙적으로 '권리금 회수 방해행위'에 해당하지 않음 (👁️ 소유권 보호)

- 예외적으로 '권리금 회수 방해행위'에 해당함 (👁️ 상가임차권 보호)

- ㉠ 건물 내구연한 등에 따른 철거·재건축의 필요성이 객관적으로 인정되지 않거나 그 계획·단계가 구체화되지 않았음에도 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람에게 짧은 임대 가능기간만 확정적으로 제시·고수하는 경우 (ex. 신축 후 10년 된 건물에 별다른 이상이 없음에도 재건축계획이 있음을 주장하면서 임대차기간을 1년만으로 확정적으로 제시한 경우)
- ㉡ 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람에게 고지한 내용과 모순되는 정황이 드러나는 경우 (ex. 신규 임차인에 대해서는 재건축계획으로 인해 2년의 임대차기간만 가능하다고 고지한 후 같은 건물 내 옆 상가에 대해서는 4~5년의 임대차기간을 보장한 경우)

대법원 판결문 요지

- (1) 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의3, 제10조의4의 문언과 내용, 입법 취지 등을 종합하면, 임차인이 구체적인 인적사항을 제시하면서 신규 임차인이 되려는 자를 임대인에게 주선하였음에도 임대인이 상가임대차법 제10조의4 제1항에서 정한 기간에 이러한 신규 임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하는 등 위 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 임차인이 신규 임차인으로부터 권리금을 회수하는 것을 방해한 때에는 임대인은 임차인이 입은 손해를 배상할 책임이 있다(대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다

239608 판결 참조).

(2) 특히, 임대차계약이 종료될 무렵 신규 임차인의 주선과 관련해서 임대인과 임차인이 보인 언행과 태도, 이를 둘러싼 구체적 사정 등을 종합적으로 살펴볼 때, 임대인이 정당한 사유 없이 임차인이 신규 임차인이 되려는 자를 주선하더라도 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시한 경우에는 임차인이 실제로 신규 임차인을 주선하지 않았더라도 위와 같은 손해배상책임을 진다(대법원 2019. 7. 4. 선고 2018다284226 판결 참조).

(3) 건물 내구연한 등에 따른 철거·재건축의 필요성이 객관적으로 인정되지 않거나 그 계획·단계가 구체화되지 않았음에도 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람에게 짧은 임대 가능기간만 확정적으로 제시·고수하는 경우 또는 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람에게 고지한 내용과 모순되는 정황이 드러나는 등의 특별한 사정이 없는 한, 임대인이 신규 임차인이 되려는 사람과 임대차계약 체결을 위한 협의 과정에서 철거·재건축 계획 및 그 시점을 고지하였다는 사정만으로는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '권리금 회수 방해행위'에 해당한다고 볼 수 없다.

(4) 임대차계약의 갱신에 관한 상가임대차법 제10조 제1항과 권리금의 회수에 관한 상가임대차법 제10조의3, 제10조의4의 각 규정의 내용. 취지가 같지 아니한 이상,

후자의 규정이 적용되는 임대인의 고지 내용에 상가임대차법 제10조 제1항 제7호 각 목의 요건이 충족되지 않더라도 마찬가지이다.

(5) 임대인의 고지 내용이 상가임대차법 제10조 제1항의 법리상 임차인의 임대차계약 갱신 요구를 거절할 사유는 될 수 없더라도 그로 인하여 당연히 상가임대차법 제10조의4 제1항 각 호에서 정한 '권리금 회수 방해행위'가 된다고 볼 수도 없다.

(6) '권리금 회수 방해행위'에 따른 손해배상책임이 성립하기 위해서는 임차인이 구체적인 인적사항을 제시하면서 신규 임차인이 되려는 자를 임대인에게 주선하였음에도 임대인이 상가임대차법 제10조의4 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하였어야 한다.

(7) 신규 임대차계약의 내용에 고지 내용에 따른 건물 전체의 철거·재건축 계획 및 공사시점·소요기간을 구체적으로 명시한 이상 고지 내용과 모순되는 정황이 드러난 경우에 해당하지도 않으므로, 임대인의 권리금회수방해가 없다.

첨부: 1. 대법원 2022. 8. 11. 선고 2022다202498 판결, 2. 대법원 보도자료

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 허위매출, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민형사소송

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